

HABITAÇÃO POPULAR, CIDADES E GEOLOGIA

ÁLVARO RODRIGUES DOS SANTOS*

De uma forma geral e comum os Programas de Habitação articulados e implementados pelo poder público, especialmente o municipal e o estadual, expõem uma enorme insuficiência na consideração de algumas questões de fundo essenciais para a sua correta concepção. A seguir são explicitadas três dessas questões de fundo, que entendemos como indispensáveis premissas orientadoras para a concepção e execução de Programas Habitacionais e que se relacionam a aspectos intimamente ligados ao uso do solo urbano.

A primeira questão de fundo trata da identificação, mapeamento e priorização da demanda habitacional a ser atendida, providência tão mais importante quando se tem consciência da escassez de recursos disponíveis para os investimentos na área.

Hoje uma família de baixa renda (até três ou quatro salários mínimos) somente consegue constituir moradia própria ou alugada que caiba em seu parco orçamento com alguma combinação entre as seis seguintes variáveis: distância, periculosidade, insalubridade, desconforto ambiental, precariedade construtiva e irregularidade fundiária. Essa condição leva inexoravelmente a população pobre a três alternativas: favelas, cortiços ou zonas periféricas de expansão urbana. Especialmente nessa última condição a população de muito baixa renda tem sido protagonista ativa e passiva da precoce e acelerada deterioração de uma já precária infraestrutura urbana e da grave tragédia das áreas de risco que se instalam generalizadamente em terrenos de relevo mais acidentado e margens de córregos.

Famílias de muito baixa renda, o que envolve milhões de cidadãos, esse o perfil social da demanda habitacional a ser prioritariamente atendida. Essencial ressaltar, obviamente, para ser exitoso um programa habitacional que se proponha a esse atendimento deverá por lógica básica proporcionar moradias dignas e seguras a um custo menor ou ao menos igual àquele que essa população tem dispendido nas condições anteriormente descritas. Sem essa condição orçamentária de partida não haverá solução possível para o problema.

A segunda premissa refere-se aos modelos urbanísticos e tecnologias construtivas que devam ser preferencialmente adotados para atender a referida demanda. É preciso aqui, definitivamente, admitir o fracasso da estratégia de construção de grandes conjuntos e empreendimentos habitacionais coletivos como modelo principal de atendimento da demanda habitacional de baixa renda. Não fosse a própria população de baixa renda ter assumido autonomamente a solução de seu problema habitacional, elegendo para tanto de forma totalmente independente e espontânea a tecnologia possível para ter sua casa, qual seja a autoconstrução com base no bloco/laje, a crise habitacional em muitas grandes e médias cidades brasileiras estaria atualmente em um grau de total

insuportabilidade. Hoje as zonas periféricas de expansão urbana apresentam-se como verdadeiros oceanos de habitações autoconstruídas em bloco-laje. A própria família e amigos constroem, no ritmo permitido por seu tempo e por seu orçamento. A cada 500 metros existe uma casa de materiais de construção onde se possa ir adquirindo homeopaticamente os materiais necessários (são comuns nessas condições materiais de baixa qualidade, os “não conformes”, mas de qualidade suficiente consideradas as modestas edificações de destino).

Ainda que a habitação assim resultante seja tecnicamente precária, com baixo conforto ambiental, o problema maior dessa população não está na edificação propriamente dita, mas sim na generalizada ausência de infraestrutura urbana de suporte, nas péssimas condições de saneamento, nos riscos geológicos induzidos e na deterioração acelerada e precoce de toda a área ocupada.

Em outra vertente tecnológica exitosa, experiências com lotes urbanizados – ou seja, o lote é colocado à disposição das famílias para a autoconstrução da habitação somente após toda a infraestrutura urbana básica ter sido devidamente implantada – têm convencido ser essa a melhor alternativa para assegurar a integridade física geral da área e de seus equipamentos urbanos. O mesmo pode-se dizer da autoconstrução assistida técnica e financeiramente como expediente proporcionador de uma habitação segura e com adequado conforto ambiental.

A terceira premissa que deve orientar um programa habitacional diz respeito à necessidade de sua compatibilização com as diretrizes maiores de planejamento urbano adotado pela cidade, enfim, com seu Plano Diretor.

No caso paulistano, como deveria ser também o caso de outras grandes cidades, o programa habitacional deveria atender e reforçar a decisão maior de Plano Diretor recentemente aprovado e que busca superar o velho e problemático modelo de crescimento urbano por espraiamento geográfico.

Diferentemente das grandes cidades do mundo mais desenvolvido, a expansão de nossas cidades tem sustentado, por décadas, a tendência ao espraiamento horizontal, ou seja, o crescimento a partir de suas fronteiras periféricas. Os últimos censos demográficos da capital paulistana mostram que nas áreas mais centrais e bairros mais consolidados a população inclina-se a se estabilizar, enquanto nas zonas periféricas observam-se crescimentos populacionais que chegam a taxas de até 8% ao ano.

Como decorrência direta, gravíssimos problemas com a logística de transportes, saúde pública, educação básica, segurança, precariedade na extensão de serviços de saneamento e infraestrutura urbana, progressiva eliminação de áreas verdes naturais, sucessivo comprometimento de mananciais de águas superficiais e subterrâneas, multiplicação de áreas de risco e processos erosivos e assoreadores (as zonas periféricas avançam incondicionalmente sobre relevos dada vez mais acidentados), alterações climáticas locais ganham expressiva dimensão.

Considerado esse preocupante cenário, percebe-se a necessidade de se compatibilizar os programas habitacionais com o esforço de planejamento urbano voltado a

um maior adensamento populacional, seja pela máxima verticalização de bairros que se mostrem para tanto adequados, seja pela plena ocupação de espaços vazios de pequeno, médio e grande portes ainda existentes na região de urbanização já consolidada ou parcialmente consolidada. Obviamente, com a incorporação dos atributos próprios da sustentabilidade ambiental.

Combinando virtuosamente essas variáveis, ou seja, a capacidade de autoconstrução da população de baixa renda, o comprovado sucesso da técnica do lote urbanizado e da autoconstrução assistida técnica e financeiramente, e considerando a disponibilidade de um enorme número de terrenos vazios adequados para a ocupação habitacional em zonas urbanas já consolidadas ou em vias de consolidação, estão colocadas as bases tecnológicas e logísticas de uma Política Habitacional capaz de oferecer em curto espaço de tempo moradias para centenas de milhares de famílias. Adicionalmente, por alívio da pressão de ocupação de terrenos inadequados, haveria uma enorme redução das catástrofes anunciadas das áreas de risco e dos processos de degradação ambiental que generalizadamente ocorrem hoje nas zonas mais periféricas de expansão urbana.

** Álvaro Rodrigues dos Santos é geólogo, foi diretor de Planejamento e Gestão do IPT. Consultor em Geologia de Engenharia e Geotecnia. Autor dos livros Geologia de Engenharia: Conceitos, Método e Prática; A Grande Barreira da Serra do Mar; Diálogos Geológicos; Cubatão; Enchentes e Deslizamentos: Causas e Soluções; e Manual Básico para Elaboração e Uso da Carta Geotécnica E-mail: santosalvaro@uol.com.br*

RETOMADA DO DESENVOLVIMENTO: INOVAÇÃO NA SUA CONDUÇÃO

ALFREDO EUGENIO BIRMAN*

A - Uma inovação na condução dos investimentos em infraestrutura deve ser pautada pela necessidade de um desenvolvimento do país como um todo, e ser conduzida a partir de um programa consistente elaborado por especialistas da iniciativa privada que com toda a transparência apresentarão à população as vantagens e os recursos que poderão em consequência estar disponíveis para o seu bem-estar.

B- Haverá uma equipe de gerenciantes para o planejamento, para projetos e para obras.

C- Um amplo programa de esclarecimento deve ser engendrado para que novas práticas sejam adotadas visando o progresso, evitando a burocracia e os entraves políticos que levam à estagnação.

D- As centrais sindicais e os políticos serão sufragados quando indicarem que destruindo a galinha de ovos de ouro (empreendimentos sejam trocas políticas) é

prejudicial a todos, e que uma nova fase esta sendo implantada, visando o bem do país. Aguardamos que seus líderes indiquem nova legislação e postura adequada a estes novos tempos em que todos devem trabalhar, para o bem da nação.

E- A tremenda falta de recursos disponíveis é consequência de uma prática que foi desenvolvida destinada à distribuição de mimos para obter eleitores cativos, que é a base de um sistema de poder que leva à falência do país em todo os seus aspectos.

F- Os mimos de alguns levaram o país à miséria. Substituir os mimos por oportunidades de sustento!

G- As obras inacabadas, antes de procurar prosseguir, terão seus projetos revistos para avaliação técnica: da necessidade, qualidade do projeto, especificações, adequação e custos. Ai sim, haverá nova licitação com projeto completo detalhado obtendo-se então preço e prazo definidos, sem surpresas extras.

H- Caso possam ser aproveitadas, as obras inacabadas devem ser periciadas, com a conformidade do novo projeto, promovendo uma licitação neste sentido. As obras não aceitam improvisações.

I- O essencial para a Retomada do Desenvolvimento é disponibilizar verbas para projetos. Não confundir obras com projetos.

J- Disponibilizar 30 bi para projetos de infraestrutura é uma irrealdade. Poderia se dispor 3 bi de imediato para projetos. Assim que os projetos ficarem prontos (revisados e aprovados em todas as instâncias, inclusive a do meio ambiente) e licitadas as obras para grupos empreendedores que se apresentarem, 27 bi poderiam estar disponíveis para obras.

K- Será muito útil fazer análise de cada obra inacabada para se ter conhecimento de quais os motivos que levaram a este estado, e promover as correções necessárias para definir um novo modelo de contrato e gestão.

L- A Retomada do Desenvolvimento deve ser estruturada em bases sólidas, compreendendo:

L1- Liderança da Sociedade Civil, com especialistas nas mais diversas áreas, instalados em uma central de desenvolvimento do país, formularão as diretrizes necessárias à Retomada do Desenvolvimento.

L2- Em termos de obras de infraestrutura, após apresentação de projeto básico, serão definidos: 1- as eventuais áreas a serem desapropriadas, procedendo-se as démarches necessárias; 2- as licenças ambientais onde necessárias; 3- o desenvolvimento dos projetos e sua conclusão, para ser passível de uma licitação; 4- o contrato de sua execução; 5- a intervenção de uma Seguradora e o modelo privado do gerenciamento, do controle físico-financeiro e da liberação dos pagamentos nas diversas fases da obra.

M- Teremos então, Desenvolvimento com consistência.

**Alfredo Eugenio Birman é engenheiro consultor, coordenador da Divisão de Planejamento e Engenharia Econômica do Instituto de Engenharia E-mail: birman@uol.com.br*