

18 MAR 1986

# A questão da casa popular

COMARCI EDUARDO M. NUNES

DF invasão

O anúncio da decisão do Governo do Distrito Federal de utilizar o recurso da concessão de uso, para transferir os moradores da invasão da SQN-309 para áreas situadas no Guará II, poderia ser considerado um importante avanço no sentido de uma nova orientação para a política habitacional, de modo a torná-la efetivamente um instrumento de ação social.

Pena que os motivos desta decisão estejam mais intimamente ligados aos aspectos práticos da retirada da invasão — rápida liberação da área e renda quase zero dos seus habitantes — do que a uma efetiva mudança nos rumos da política habitacional, cujo objetivo ainda é construir casas populares.

A gravidade do problema habitacional, aliada ao desespero daqueles que habitam invasões, ou alugam partes de submoradias em fundo de quintal, e que sonham com melhores condições de vida, termina por inibir a análise crítica sobre a validade e a necessidade de se construirem casas populares.

Não é pequeno o número dos que defendem a eliminação das invasões e a substituição dos barracos — que na ótica de muitos agrideem a paisagem e a arquitetura da cidade — por casinhas de alvenaria, pintadas de branco e de esquadrias coloridas. Apenas se esquecem ou se omitem de perguntar se construir casas populares é a solução para a melhoria da qualidade de vida dessas pessoas. E a verdade é que não é.

A complexidade do problema habitacional não se restringe somente à construção de moradias. Não é tão simples. De nada adian-

ta morar em casa de alvenaria se não há dinheiro para pagá-la; se o emprego, a escola e o médico estão longe e o transporte é muito caro. Mudar o sofá, como na pia- da, não resolve. Do contrário, bastaria construir casinhas nas áreas rurais e não haveria, então, inchação urbana, barracos ou invasões.

O programa de casas populares, além de não resolver o problema habitacional daqueles que ficaram à margem do "milagre econômico", encerra ainda uma grande distorção, uma vez que não permite ao "beneficiado" participar da transação imobiliária, negociando diretamente com o vendedor o preço e a qualidade do produto que está adquirindo.

Na realidade, quem discute o preço e a qualidade das casas é o próprio Governo, através de licitações. Ora, todos desconfiam desse procedimento, que, apesar do seu sisudo ritual burocrático, quase sempre está mais para a descontração da Marquês de Sapucaí do que para a seriedade que nós contribuintes esperamos. Com isto os lucros das construtoras, que não são pequenos, serão pagos pelos "felizes beneficiados", embutidos que estão no preço final da casa, inclusive nos mutuários, que apresentam a vantagem adicional de não onerarem as empresas com os custos de mão-de-obra. É o Governo "protegendo" os consumidores.

E mais, tudo isso é feito com o Governo assumindo, perante a sociedade, ares de grande benfeitor dos pobres, omitindo o fato de que a casa será vendida e não doada.

Isto chama-se cumprimentar com o chapéu alheio.

Cabe, portanto, chamar a atenção para o absurdo e a perversidade desse "programa social" que, ao invés de contribuir para a distribuição da renda, entra pela contramão, tirando dos que nada têm para dar aos que já têm muito.

Assim sendo, a alternativa de se oferecerem lotes, em vez de casas, torna-se socialmente mais justa na medida em que permite ao morador construir sua própria residência, no ritmo e condições que melhor se adequem às suas necessidades. O barateamento do preço da moradia e a consequente redução do comprometimento da renda dos mutuários implicariam em vantagens reais para estas pessoas, uma vez que elas pagariam somente a utilização do lote, sem os custos adicionais da construção da casa, deixando de drenar seus parcos recursos para os mais favorecidos.

Outro aspecto positivo seria a possibilidade de se investirem na urbanização das áreas de assentamento, os recursos hoje aplicados na construção das casas, evitando, desse modo, que os conjuntos habitacionais fossem entregues à população em condições precárias de acesso, muitas vezes sem luz e nenhum equipamento comunitário.

Pode-se alegar que tal procedimento não eliminaria os barracos. Entretanto, é preciso que se comprenda que qualidade de vida não se define em função dos materiais com que são feitas as casas. Boa qualidade de vida é ter emprego; ali-

mentação; água encanada, sem coliformes fecais; luz; esgoto; transporte barato; escolas e postos de saúde, de fácil acesso.

Se resolvidos tais problemas, a casa de alvenaria torna-se uma simples questão de tempo.

E dentro desse contexto que a figura da concessão de uso se constitui em um instrumento inovador da política habitacional, pois, através dele, os lotes poderiam ser cedidos mediante contratos de longo prazo, renováveis ao final de cada período, sem no entanto inabilitar a construção das casas, uma vez que as benfeitorias realizadas nos terrenos seriam indenizadas pelo Governo, a preços de mercado, nos casos em que, ao final de cada período contratado, o mutuário não se interessasse pela renovação do mesmo.

A concessão de uso poderia ainda funcionar como elemento inibidor da comercialização dos lotes, desde que não seja permitida a transferência dos terrenos para terceiros, a não ser em casos de herança, evitando, desse modo, a indústria das invasões.

Assim, a atual disposição do Governo do Distrito Federal de aplicar o instituto da concessão de uso somente na transferência dos moradores da invasão da SQN 309, sem mencionar a intenção de usá-lo com o objetivo de resolver os problemas de outras comunidades, como a da Vila Planalto, ou do Paranoá, mais parece atender à totalidade dos interesses das classes menos favorecidas da sociedade.

Comarci Eduardo M. Nunes é professor da Faculdade de Ciências Económicas, Contábeis, de Administração e Comunicação Social da CEUB