

Durante a administração do Governador Elmo Serejo Farias foram investidos cerca de 800 milhões de cruzeiros no setor habitacional e a SHIS espera construir e entregar mais 40 mil moradias até ao final desta gestão.

ANO
BRASÍLIA
17

Como a cidade consegue transformar em realidade o sonho de cada um em ter sua casa própria

(Através do planejamento sério e direcionado)

A programação da SHIS visa, principalmente, ao atendimento das classes de renda inferiores a 5 salários mínimos, para onde direcionou cerca de 50 por cento de suas construções nos últimos anos. Para este ano, a SHIS promete construir e distribuir quase 14 mil moradias: 6.700 casas em Taguatinga e mais 7.018 na Ceilândia. De 1975 para cá ela já atendeu a 12 mil famílias e teria equacionado o problema da casa própria em Brasília, não fosse o explosivo crescimento demográfico da Capital.

A filosofia básica do Governo Federal no campo da habitação conceder a mais absoluta prioridade aos programas destinados a facilitar o acesso à casa própria pelas populações de menor renda tem sido fielmente seguida no Distrito Federal pela Sociedade de Habitação de Interesse Social (SHIS) que, no governo Elmo Farias, alcançou expressivos resultados; para aquilatá-los é suficiente observar, de início, que somente neste período construiram-se e entregaram-se a famílias de até cinco salários mínimos de renda cerca de 50 por cento de todas as habitações que a entidade já fornecera anteriormente.

Note-se ainda que, conforme informações prestadas pela diretoria da SHIS ao CORREIO BRAZILIENSE, até o final do atual governo a entidade deverá construir mais 40 mil moradias. Atualmente encontram-se em construção - devendo ser entregues as primeiras 1.800 unidades ainda em abril - 6.700 casas populares na parte Norte de Taguatinga (junto à Ceilândia), podendo-se prever a entrega de todo o loteamento, construído e dotado de infra-estrutura (água e luz), já em junho próximo.

Além disso, no setor denominado Guariba, também na Ceilândia, será iniciada em maio a construção de mais 7.018 residências, destinadas a transferir moradores que hoje ocupam barracos e habitações precárias naquela cidade-satélite. Estas moradias deverão ser entregues aos proprietários até dezembro de 1977, o mais tardar, com o que a SHIS terá proporcionado acesso à casa própria a quase 14 mil famílias, no corrente ano.

Entrosamento

Os diretores da entidade ressaltaram que os programas habitacionais que empreende são levados a cabo dentro de completo entrosamento com outros órgãos do GDF, de forma a que se obtenha o maior rendimento possível e se consiga dotar os loteamentos de adequada infra-estrutura urbana e social. Para isso procura-se captar recursos, principalmente junto ao Banco Nacional da Habitação e a outros órgãos do Governo Federal, e encaminhá-los às entidades do DF encarregadas de prover essa infra-estrutura: CEB (no caso do fornecimento de energia elétrica), CAESB (água e esgotos), Fundação Educacional e outros.

Por sua vez, a Terracap não se furt a prestar sua contribuição: os terrenos adquiridos para construção de residências na Ceilândia, por exemplo, foram vendidos pela empresa imobiliária do GDF a preços muito abaixo do mercado - cerca de Cr\$ 25,00 o metro quadrado. No caso específico do novo loteamento de Guariba, a entidade recebeu também a colaboração do Exército, que detinha aquela área e aceitou transferir a estação que ali se localizava para a região Paranoá, liberando espaço para que

se construíssem as casas destinadas aos ocupantes de barracos da Ceilândia.

Demanda explosiva

Não poucas dificuldades têm de ser vencidas pela SHIS, ao empenhar-se em cumprir as determinações do governador Elmo Farias no campo da habitação popular. A demanda por moradias dessa natureza no Distrito Federal merece de fato o qualificativo de *explosiva*: por exemplo, quando a SHIS organizou a primeira listagem de candidatos à casa própria, em fevereiro de 1975, registrou-se um total de 62.500 inscritos, aproximadamente; desde então foram convocados e/ou receberam seus imóveis nada menos que 12 mil famílias, e apesar disso, na última listagem, existiam cerca de 81.500 inscritos, o que significa um aumento de demanda da ordem de 60 por cento, em apenas dois anos.

Os responsáveis pelo setor habitacional do DF não dispõem de informações que lhes permitam explicar, de maneira precisa, porque cresce tanto essa procura, mas aventam algumas hipóteses: a primeira delas refere-se ao continuado crescimento dos movimentos migratórios para o Distrito Federal, que continua a atrair vastos contingentes populacionais, principalmente de áreas deprimidas, de escasso dinamismo econômico, no Nordeste, no Centro-Oeste e no próprio Sudeste; embora tais movimentos migratórios não mais se façam com a brutal intensidade de alguns anos atrás, ainda assim são suficientemente expressivos para gerar grandes pressões sobre a infra-estrutura urbana da capital.

Outra possível explicação - que diretores e técnicos da SHIS consideram mais plausível - é a de que haveria, há dois ou três anos, significativa parcela de demanda reprimida por habitações no DF - isto é, muitas famílias não dispunham de moradia adequada, mas não procuravam inscrever-se para adquiri-la por falta de informações ou, mais provavelmente, por não acreditarem na eficiência com que a entidade vem conseguindo desincumbir-se de sua missão. Foi suficiente, para que mais candidatos acorressem à SHIS, que ela demonstrasse que de fato poderá, em futuro próximo, solucionar o problema habitacional da capital da República.

Atendendo à demanda

- Mas, como poderá solucioná-los, se existem mais de 80 mil candidatos à espera de moradia, e a entidade, com todo o esforço que emprende, só conseguirá entregar cerca de 14 mil em 1977?

Os diretores da SHIS respondem a esta objeção explicando que, deste total, parcela substancial (e talvez mesmo a maioria) não se constitui de reais candidatos à casa própria. Diversos não comparecem ao chamado, principalmente



O Presidente Geisel e o ministro Rangel Reis acompanham pessoalmente o trabalho de Elmo Serejo Farias para dar a Brasília novas moradias, dotadas de todo tipo de infra-estrutura.



em razão da extrema mobilidade que leva muitos a mudarem-se de Brasília antes mesmo de serem selecionados. Outros não possuem as condições exigidas pela entidade, por já serem proprietários, por situarem-se em faixas de renda acima de cinco salários mínimos ou por outras razões, e por razões também variadas muitos desistem quando chamados.

Assim, e considerando que nos últimos anos registra-se diminuição ponderável dos fluxos migratórios que chegam ao DF, e além disso tendo em vista que a demanda reprimida que provavelmente ocorria já está perto de se manifestar totalmente, e de ser progressivamente atendida, não é utópico supor-se que, com as mais de 40 mil residências que o governo Elmo Farias pretende pelo menos iniciar até o final de seu mandato, se estará muito próximo de atender à meta ideal de não deixar nenhuma família de baixa renda sem o benefício da casa própria.

Critérios de seleção

Para isso a SHIS tem se esmerado em aperfeiçoar seus critérios de seleção, visando a realmente cumprir suas finalidades de contribuir para o desenvolvimento social, no setor que lhe cabe. Embora não se possa descuidar de considerações econômico-financeiras - para não perder a capacidade, que hoje possui, de autofinanciar-se, não onerando o orçamento do DF - nos últimos anos a seleção de candidatos tem-se regido por critérios predominantemente sociais.

Por outro lado, procura-se eliminar o clientelismo, o jogo de favores e interesses na concessão de moradias. Como os bens imóveis que vende à população de baixa renda são objeto de forte subsídio, justamente para torná-los acessíveis às famílias de pequenos rendimentos, e portanto representam dispêndios de recursos públicos - do BNH, de outros órgãos do GDF como a Terracap, de instituições governamentais diversas - preocupa-se a SHIS em dar correta destinação às casas que faz construir, impedindo por todas as formas ao seu alcance práticas que pudessem resultar em emprego pouco adequado de dinheiro público.

Uma das formas apontadas como tendentes a assegurar justa distribuição dos imóveis foi a resolução de seu Conselho de Administração, que vedou à diretoria, como a qualquer setor ou funcionário da SHIS, qualquer cessão de residência fora das listagens de classificação.

Para eventuals casos de emergência - e há alguns, como a extrema carência e necessidade de algumas famílias, sem possibilidade de acesso pelas vias normais - avocou a si o Conselho a prerrogativa de conceder excepcionalmente moradias, até um total de 2,5 por cento das disponibilidades.

Há, como destacaram os diretores ouvidos pelo CB, inúmeros pedidos, na maioria dos casos sem qualquer possibilidade de atendimento, por não se en-

quadram entre os casos que a entidade poderia considerar excepcionais. Todos têm destino comum: a gaveta.

Mudando a Ceilândia

A Sociedade de Habitação de Interesse Social, como explicam seus diretores, destina-se a atender às necessidades de casa própria das famílias que auferem até cinco salários mínimos mensais. No Distrito Federal, parcela significativa dessa população ainda reside em habitações inadequadas, sob precárias condições, e dessa parcela boa parte localiza-se na Ceilândia, para onde foram levados, em regime de emergência, antigos habitantes de invasões que remontam aos tempos da construção da capital.

É pois compreensível que grande parte das residências ora construídas ou em construção seja destinada aos moradores daquela cidade-satélite. O que a SHIS tem procurado fazer - e com sucesso - é transferir famílias para áreas adjacentes - como no caso dos conjuntos ora em construção - e, assim, vai liberando grupos de lotes contíguos, na parte já ocupada por barracos na Ceilândia, para futuramente edificá-los. Para isso já realizou cadastramento de todas as famílias residentes naquele núcleo, e paulatinamente seleciona aquelas que serão transferidas para cada conjunto que conclui.

- A SHIS, porém, já construiu apartamentos na Asa Norte. Não seria isso uma quebra de suas finalidades, já que essas unidades não são ocupadas por famílias de baixa renda?

A explicação, segundo os diretores da entidade, está no fato de serem unidades destinadas a funcionários do Distrito Federal, também não situados entre faixas privilegiadas de renda. Além disso, evidente interesse social induz o GDF a fornecer moradia a esses funcionários; a SHIS, assim, pôde atender a essa necessidade, já que é a instituição do governo local mais capacitada a gerir obras dessa natureza; e além disso os imóveis foram vendidos, certamente mediante condições bem mais favoráveis para os cofres públicos que as habitações populares da Ceilândia.

Facilidades aos mutuários

Para melhorar o atendimento ao público, a SHIS modificou recentemente as formas de recebimento das prestações que lhe são devidas. Através de convênios que firmou, encarrega bancos oficiais - inclusive o BRB - de arrecadar as prestações, com o que elimina a necessidade de os mutuários procurarem um de seus quatro postos de atendimento. Agora os prestamistas só devem dirigir-se diretamente à SHIS uma vez por

ano: para receber um novo carnê e a documentação referente aos incentivos fiscais que o governo concede aos adquirentes de casa própria pelo Sistema Financeiro de Habitação. Além dos bancos oficiais, instituições privadas também podem receber prestações devidas à SHIS, que seleciona bancos particulares segundo critérios de localização, sempre procurando facilitar o pagamento, que os mutuários podem assim realizar na agência mais próxima de sua casa, de seu trabalho, ou onde efetuam pagamentos de luz, água etc.

(Observe-se que, graças aos aperfeiçoamentos introduzidos no Sistema Financeiro de Habitação pelo Governo Federal, a SHIS pode financiar residências pelo sistema de equivalência salarial: as prestações alteram-se apenas uma vez por ano, e crescem sempre menos que o custo de vida no período; por exemplo, em 1976, para um aumento do custo de vida estimado em 43 por cento, as prestações cresceram apenas 26 por cento).

Informando e educando

Outra atividade da qual a SHIS vem se desincumbindo é a de informar os candidatos que seleciona para receber moradia. Periodicamente, antes de efetuar a entrega dos imóveis, realiza concentrações em locais próximos de suas antigas residências, com a finalidade de, através de palestras, verdadeiras aulas objetivas e práticas, informá-los sobre o imóvel que recebem, noções de higiene, conservação e melhoramentos que poderão fazer. Além disso difunde, por essa via, noções básicas sobre Sistema Financeiro de Habitação, direitos e deveres dos mutuários, funções dos órgãos governamentais envolvidos nos programas habitacionais etc.

Recursos

Como foi dito, a SHIS não onera os cofres do GDF. Seus recursos são os gerados pelas alienações de imóveis que faz construir e aqueles que lhe são repassados pelo Banco Nacional da Habitação, principalmente através do Plano Nacional de Habitação Popular (Planhab).

Somente durante o governo Elmo Farias, a entidade já investiu cerca de Cr\$ 800 milhões desses recursos. Nos três primeiros meses de 1977 pagou a empreiteiras aproximadamente Cr\$ 100 milhões - e, como fizeram questão de frisar seus diretores, tem suas contas rigorosamente em dia.

O capital da Sociedade de Habitação de Interesse Social passou de Cr\$ 17,5 milhões há dois anos para Cr\$ 35 milhões em 1976, e no ano em curso deverá atingir nada menos de Cr\$ 170 milhões - note-se - tais aumentos se fazem à custa de incorporação de reservas, sem onerar o GDF.