

Recuperação urbana reúne os três níveis de Governo

Péssimas condições de vida para a maior parte da população; ocupação desordenada e predatória do espaço; infra-estrutura de serviços deficiente ou mesmo inexistente; alta concentração habitacional; aumento acelerado do número de favelas: o quadro expressa o crescimento acelerado das cidades, a partir da industrialização, e os efeitos podem ser resumidos no alto custo social. Diante dessa situação, com evidentes pressões econômicas, políticas e sociais, todos os níveis da administração pública foram obrigados a desenvolver esforços para recuperar as cidades e melhorar a qualidade de vida no Brasil.

Uma das principais fontes de recursos para a recuperação urbana é o Banco Nacional de Habitação. Entre as linhas de financiamento, duas se destacam: o Projeto Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada (CURA), para recuperar áreas já urbanizadas, onde há condições de rentabilidade apesar da deterioração; e o Financiamento de Lotes Urbanizados (Profilurb), mais adequado às companhias habitacionais estaduais encarregadas da remoção de favelas: prevê a venda por baixo preço de lotes com água encanada, luz e esgoto, onde o comprador é obrigado a construir sua casa. No primeiro caso, há o exemplo do Projeto Jabaquara, em São Paulo; no outro, a remoção da favela do Salaminho, em Vitória, obra visitada recentemente pelo Presidente Geisel.

Recursos do BNH

Em 12 anos de existência, o BNH destinou apenas 12% dos seus financiamentos às habitações populares e a situação atual pode ser expressa pela atuação do Sistema Financeiro de Habitação em agosto: Cr\$ 1 bilhão 66 milhões 276 mil aplicados em 4 mil 10 projetos residenciais destinados às famílias de alta renda, mais 1 mil 884 refinanciamentos ao consumidor de materiais de construção, no valor de Cr\$ 298 milhões 168 mil; mas só Cr\$ 380 milhões 736 mil em moradias para famílias de baixa renda, através de 5 mil 691 projetos, incluindo as cooperativas habitacionais.

Em 31 de agosto, os créditos concedidos em 1976 atingiram Cr\$ 14 bilhões 100 milhões, 5% a mais que no mesmo período do ano passado. Desse recursos, a metade foi destinada à habitação, 40% ao desenvolvimento urbano e 10% às operações complementares. Entre as linhas de financiamento mais conhecidas estão o Projeto CURA, da Carteira de Desenvolvimento Urbano, e o Profilurb, da Carteira de Operações de Natureza Social.

O Projeto CURA destina-se especificamente a apoiar municípios que desejam "promover a execução integrada de obras de infra-estrutura urbana e comunitárias", além de "estimular o adensamento da população urbana até níveis tecnicamente satisfatórios, assim como eliminar a capacidade ociosa dos investimentos urbanos e reduzir os efeitos negativos da especulação imobiliária".

No momento o Projeto CURA está em fase de reexame no BNH, com alguns técnicos em desenvolvimento urbano procurando adequar a proposta inicial à realidade brasileira, levando em conta que a grande maioria das Prefeituras não tem recursos financeiros e humanos para aplicá-lo com

gração da Zona Rural, na ocupação dos vazios ao longo dos bairros industriais, como os que seguem o traçado da Avenida Brasil — Ramos e Penha, principalmente.

A Fundação Leão XIII aguarda que a Cehab—RJ construa casas de triagem para fazer novas remoções. E a Cehab espera que o Estado negocie com o BNH os recursos para os novos programas — 30 mil moradias, inclusive lotes urbanizados. Até agora, apesar de amplamente noticiado, o novo programa da Cehab não chegou ao BNH.

Mesmo que a Cehab construa em quatro anos outras 50 mil unidades habitacionais, totalizando 100 mil moradias, seriam insuficientes, mesmo em termos de 1970, para resolver o problema das favelas cariocas. Há quem calcule em Cr\$ 10 bilhões o investimento mínimo necessário a um efetivo programa de desfavelamento do Rio, e somente se considerando a construção.

Único jeito

Em fevereiro, a polícia invadiu a favela Salaminho, em Vitória, e derrubou a maioria dos barracos. Era a execução de mandado judicial contra 140 moradores com aluguéis atrasados havia vários meses. O Governador Elcio Álvares então exigiu providências da Companhia Habitacional do Espírito Santo.

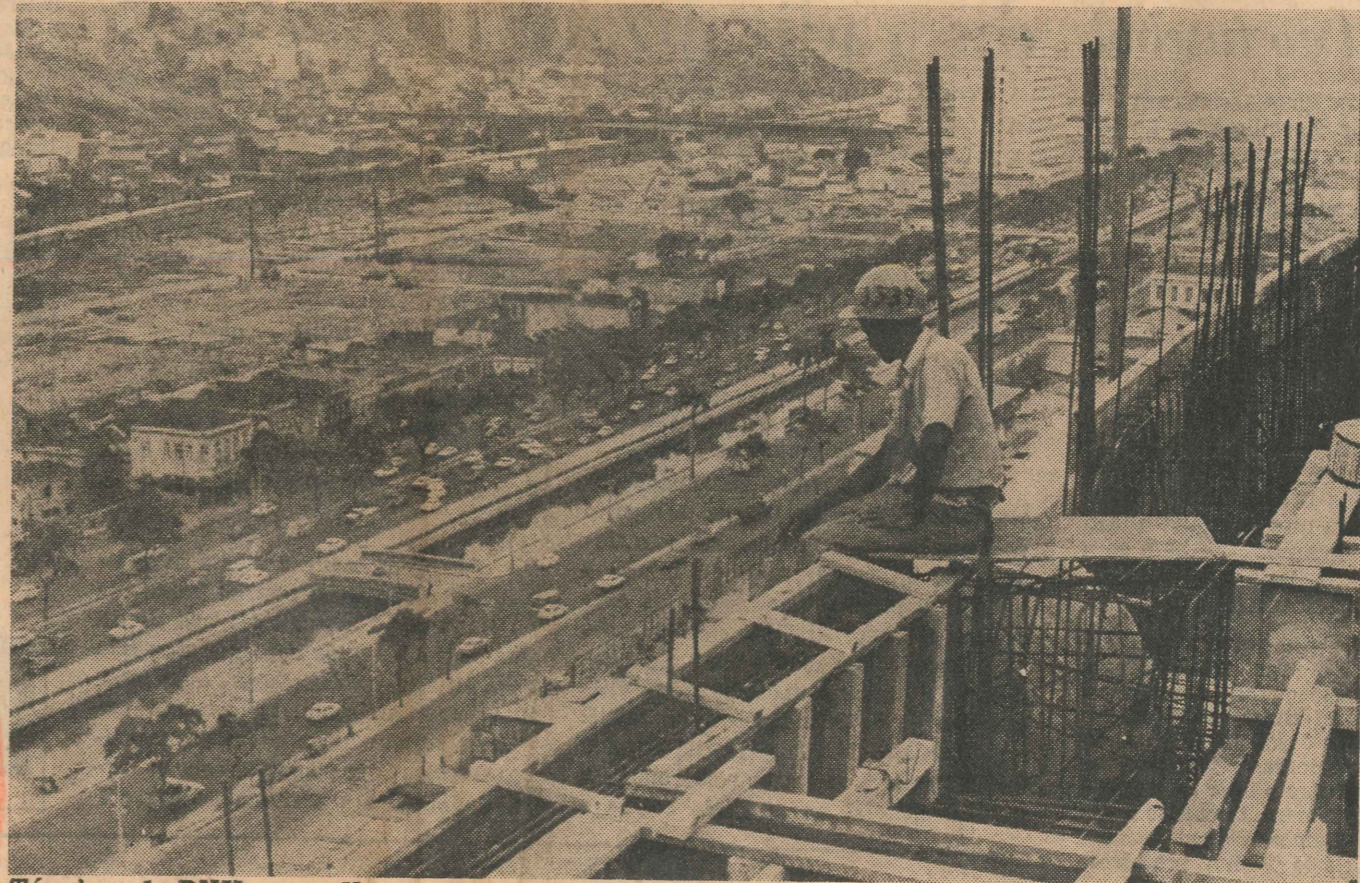
"Não tínhamos casas prontas e a única solução era executar um plano, que ainda estava sendo analisado pelo BNH, que ninguém sabia se iria dar certo", diz o presidente da Cehab-ES, Josmar Totaro, ao se referir à aplicação do Projeto dos Lotes Urbanizados. Essa a origem de Boa Vista, que hoje abriga 300 famílias a 1 quilômetro de Vila Velha.

O Governo do Espírito Santo comprou uma área e instalou água encanada, esgoto e luz. Cada lote recebeu um banheiro e um tanque, com o comprador assumindo a responsabilidade de construir a casa. Os lotes variam de tamanho e as prestações vão de Cr\$ 28 a Cr\$ 112, essa nos lotes onde podem ser construídos estabelecimentos comerciais.

O Projeto dos Lotes Urbanizados prevê a instalação, ainda esse ano, de mais 1 mil 500 lotes, aumentando a área de 224 mil metros quadrados a 1 milhão de metros quadrados. O programa tem duas etapas: a venda do lote e o financiamento do material para construção da casa. A taxa de juro é de 1% e o pagamento tem prazo máximo de 15 anos.

Segundo o Sr Josmar Totaro, não há maiores dificuldades para o pagamento da casa e do material: "O adquirente do lote que paga prestação de Cr\$ 28 (90 metros quadrados), quando obtém o financiamento de material terá uma prestação total aproximada de Cr\$ 75." Como fase final do programa é planejada a construção de um centro social e o plantio de 400 árvores.

"Em virtude de seu grande alcance social, o programa do Governo federal de lotes urbanizados, executado unicamente no Espírito Santo até agora, redime o BNH de todos os seus erros", diz o presidente da Cohab-ES, para quem o plano poderá ser a grande solução do problema habitacional do Brasil.



Técnicos do BNH aconselham a reurbanização e colocação no mercado imobiliário da Cidade Nova

mográficos e de serviços urbanos", acrescenta.

"A expansão do povoamento estende-se cada vez mais em direção à Região Leste e também à Sul da cidade. Essa última, bastante próxima das grandes concentrações industriais, que incluem o ABCD, reforça suas funções polarizadoras, em face da construção da Rodovia dos Imigrantes e, principalmente, com pleno funcionamento da linha Norte—Sul do metrô".

O protocolo assinado com o BNH estabelece que a Prefeitura terá 12 meses para fazer todos os projetos e mais 24 para as obras, tanto de infra-estrutura e urbanização (drenagem de águas pluviais, canalização de córregos, pavimentação), como as de superestrutura (posto de saúde, pronto-socorro, posto de bombeiros). Os 37 quilômetros da rede de águas potável e os 43 da de esgotos dá uma idéia de dimensão da obra.

Como esse projeto, pela primeira vez a Prefeitura aplicará o Imposto Territorial Progressivo, com aumento anual de 10% para terrenos não aproveitados. A medida tem dois objetivos: aumentar a arrecadação nas regiões do CURA, retorno dos investimentos nas obras (financiados por 20 anos); e induzir a ocupação de toda a utilização plena dos equipamentos instalados.

O projeto Jabaquara ainda está apenas no papel, mas o Prefeito Olavo Setúbal já tem que se preocupar com a excessiva concentração de recursos numa só área (supera o orçamento anual de mais de 3 mil 500 cidades brasileiras) e os problemas burocráticos que criará. Outro problema é o comportamento da população do bairro, e a do resto da cidade.

No bairro, muitos moradores já começam a temer o programa por

cos (quase 4 mil sobre o mar, na enseada dos Tainheiros) e mais de 100 mil habitantes. Planejado desde 1967, o programa começou a ser executado no ano passado e tem prazo de conclusão de cinco anos, apesar de tudo indicar que os trabalhos exigirão pelo menos seis ou sete anos.

Executado pela Alagados Melhoramentos S/A (Amesa), empresa estatal criada só para isso, tem financiamento do BNH, em duas partes: ao Estado para obras de infra-estrutura, e aos favelados para a construção de 3 mil 800 moradias, ou seja, na remoção dos que moram sobre o mar. O programa tem valor total (a preços atuais) de Cr\$ 600 milhões.

O programa de Alagados não tem similar no BNH e os recursos conseguidos pelo Estado são aplicados a fundo perdido, embora tenha de pagar ao banco. Os favelados pagarão Cr\$ 30 mensais (preço atual) por um lote de 50 m², já com as paredes da casa erguidas e um sanitário pronto; o resto ficará por conta do morador. Ainda há lotes de 75 e 100 m², com as vendas dependendo da renda familiar, número de pessoas e a idade da mulher (dá a perspectiva do crescimento da família).

Em Belo Horizonte, a erradicação das favelas visa apenas à necessidade de desocupar certas áreas exigidas por obras públicas, estando a cargo da Coordenação da Habitação do Interesse Social de Belo Horizonte (Chisbel). Seu esquema é simples: indenizar a família e orientá-la para empregar o dinheiro na compra de lote em área periférica.

Se o favelado conseguir um lote, o órgão doa parte do material de construção (tijolo, madeira e telha). Segundo a direção da Chisbel, quase 90% das famílias desfaveladas nos últimos cinco anos foram morar em

Diante disso, o Secretário de Planejamento da Prefeitura do Recife, Valdeci Pinto, observa: "O problema da habitação subumana não se resume só no seu aspecto físico, e sim por ser um problema socioeconômico. Não adianta dar casa a quem não tem condições nem de ganhar o necessário para se sustentar. Por isso, é importante primeiro colocá-lo em situação de segurança em termos de emprego, etc. E depois, naturalmente, ele procurará melhorar o seu modo de viver".

Em João Pessoa, favela é um problema com menos de cinco anos, mas hoje há 8 mil favelados concentrados nas áreas nobres da cidade e nas faixas de preservação, como bosques, vales e terras ribeirinhas. Para o Secretário de Planejamento da Prefeitura, engenheiro Antônio Augusto de Almeida, eles não têm "renda suficiente para satisfazer às exigências do BNH".

"A capacidade de amortização do mutuário começa a partir de dois salários-mínimos, rendimento que não é auferido por 60% dos 300 mil habitantes de João Pessoa", observa. Por isso, o Profilurb (Programa de Financiamento de Lotes Urbanizáveis) indeferiu um plano-piloto de combate às favelas enviado pela Prefeitura à Comissão Nacional de Política Urbana: o estudo mostrava que a prestação máxima deveria ser Cr\$ 20, considerada muito abaixo das exigências.

A Prefeitura de Fortaleza contou apenas com seus recursos para erradicar boa parte das favelas da cidade, transferindo 5 mil famílias para conjuntos habitacionais, principalmente Alvorada, Marechal Rondon e Palmeiras. Os conjuntos têm água, luz e banheiros coletivos, para os moradores de residências sem fossa sanitária. A Prefeitura de Fortaleza, por sua vez, não tem recursos para

Bahia ataca especulação imobiliária

Salvador — Com a aprovação, esta semana, do projeto que institui o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e cria a Companhia de Renovação Urbana de Salvador (Renurb), a Prefeitura tem, pela primeira vez, instrumentos de intervenção para precaver a cidade dos efeitos estranguladores da especulação imobiliária.

Essa especulação é feita, atualmente, em dois sentidos: na construção de equipamentos ao longo da expansão urbanística, e nas ações destinadas a atender às necessidades mais prementes da população em áreas densamente habitadas.

RENOVAÇÃO URBANA

O Prefeito de Salvador, Jorge Hage Sobrinho, explica os objetivos da Renurb, que terá um capital de Cr\$ 200 milhões e que administrará o fundo:

"Pretendemos organizar uma empresa que se preocupe com os programas de renovação e expansão urbana, promovendo, inclusive, estocagem de terrenos. Uma empresa que de alguma forma participe do mercado imobiliário, procurando interferir e regular o processo de apropriação dos benefícios da urbanização por parte de particulares".

O projeto da Renurb foi elaborado com a assessoria do Sr Jaime Lerner, ex-Prefeito de Curitiba e ex-Presidente da Fundrem — Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Grande Rio.

A idéia da criação da Renurb surgiu da constatação de que na Bahia jamais houvera um plano disciplinado e que reservasse áreas para projetos públicos. A questão está relacionada com a grande alta da valorização das terras urbanas surgidas com a realização de obras públicas de Salvador. O Prefeito Jorge Hage exemplifica:

"Chegamos ao ponto de a Prefeitura enfrentar hoje graves problemas financeiros para obter dinheiro destinado a comprar um terreno onde deveria construir um simples equipamento de saúde. Acho que uma solução seria procurar formas de capitalizar a valorização

Prefeituras não tem recursos financeiros e humanos para aplicá-lo convenientemente. Já o Profilurb tem por finalidade "promover operações de crédito destinadas à aquisição e urbanização de áreas loteadas ou não, ou de áreas ocupadas por aglomerados de subabitação".

Técnicos do BNH acham que, até agora, foi o Município paranaense de Londrina o que tirou melhor proveito do CURA, associando-o a outras linhas de crédito para a reurbanização. Um outro grande projeto em desenvolvimento é o do bairro de Jabaquara, em São Paulo.

No Rio, foi proposta a utilização experimental do CURA no bairro de Vila Valqueire, mas a idéia não saiu do papel. Os técnicos do BNH afirmam que as áreas alteradas pelo metrô, como a Cidade Nova, podem ser reurbanizadas e postas no mercado imobiliário, inclusive o de luxo, com recursos do CURA.

Favelas no Rio

Também criada há 12 anos, a Companhia Habitacional do Governo do Estado do Rio (Cehab-RJ) construiu cerca de 50 mil moradias, ocupadas em parte por 139 mil favelados retirados de 27 mil barracos. Entretanto, só a população favelada carioca cresceu em 600 mil pessoas, dado da Fundação Leão XIII.

Segundo o IBGE, em 1950 existiam no Rio 58 favelas, com 34 mil 64 moradias e 169 mil 305 habitantes. Em 1960 eram 147 favelas, 70 mil 363 moradias e 337 mil 412 favelados. Em 1970 as favelas chegavam a 162, apesar das remoções promovidas pelo Governo estadual, com 112 mil 439 domicílios e 565 mil 125 habitantes. Neste ano, o Grande Rio tinha 207 favelas, 124 mil 272 barracos e 620 mil 177 favelados.

Os técnicos da Fundação Leão XIII, entidade estadual encarregada da assistência aos favelados e mendigos, acham que há mais de um milhão de favelados no Rio de Janeiro. Esse número cresce rapidamente, com a expansão vegetativa e a intensa mi-

de solução de problemas habitacionais do Brasil.

"A experiência que tivemos, e agora estamos analisando suas consequências, com o programa de desfavelamento de Vitória, é importante e poderia servir de modelo para todos os Estados brasileiros. Acho que é uma liberdade importante para o homem o direito de ele escolher como deve ser sua casa, ao invés de o colocarmos em outra já estabelecida por nós."

Projeto Jabaquara

Dentro de três anos, quando estiver executado o Projeto Jabaquara, a Capital paulista viverá uma experiência inédita em termos de ocupação racional do solo, de integração comunitária e de plena utilização da infra-estrutura de serviços públicos. A afirmação é do Prefeito Olavo Setúbal, referindo-se a recente protocolo entre a Prefeitura e o BNH.

O Projeto CURA-Jabaquara, a primeira aplicação em São Paulo do plano-piloto do Programa CURA, terá Cr\$ 558 milhões do BNH aplicados em um único bairro da cidade, área de 373,5 hectares que será preparada para abrigar 63 mil habitantes até 1980. O objetivo é fazer de Jabaquara, um dos mais tradicionais bairros de nível médio da cidade, uma região de características urbanas uniformes.

Segundo o Prefeito Olavo Setúbal, em todos os bairros de São Paulo, mesmo os de padrão social elevado, como Butantã, há bolsões pobres, com evidentes desníveis de serviços e funcionamento. Para acabar com isso, em Jabaquara será construído todo um complexo infra-estrutural. A partir dos resultados, outros três projetos serão desenvolvidos: Santana, Vila das Mercês e Itaquera.

Jabaquara foi escolhido como piloto, diz o Prefeito, por ter condições de recuperação mais rápida (conforme o espírito do programa do BNH) e porque se enquadra perfeitamente nos parâmetros exigidos. "Jabaquara constitui-se num dos centros de polarização regional da cidade em termos de-

No bairro, muitos moradores já começam a temer o programa por causa das desapropriações, rejeição que tenderá a se agravar quando as obras passarem a gerar desconforto. O prefeito também teme que os moradores de outros bairros montem esquemas de pressão para obterem o mesmo volume de recursos, o que será uma fonte de insatisfação generalizada e dificuldades para a administração municipal.

Outros projetos

Lotes urbanizados também foi a solução do Governo do Rio Grande do Sul para a habitação das famílias pobres, e um convênio será assinado com o BNH em novembro. Numa primeira etapa serão atendidos os municípios mais populosos do Grande Porto Alegre, onde há no mínimo 160 mil favelados. O projeto da Cohab-ES é semelhante ao de Vitória, só que os lotes terão área média de 250 m².

"Para o lote, as famílias com renda de até dois salários mínimos levarão seu barraco, se quiserem. Ao demolir os barracos para reconstruir no terreno, já haverá alguma melhora. Com o tempo essas famílias começarão a edificar uma casinha melhor, junto ao sanitário, já que os barracos antigos ficarão nos fundos do lote", explica o Delegado Regional do BNH, Loris Isatto.

Ele não sabe ainda quanto custarão as áreas a serem urbanizadas, mas é certo que no primeiro haverá a decretação de utilidade pública, para evitar a especulação. O Sr Loris Isatto acredita que as prestações iniciais serão de Cr\$ 70 por mês, com prazo de 25 anos, quantia que se reduz com os incentivos concedidos pelo Sistema Habitacional. "A cálculos atuais, e com um retorno mínimo de Cr\$ 480 anuais, uma família pagaria na realidade Cr\$ 30 por mês. O programa, dessa forma, terá um fundo perdido em grande parte", explica.

Na Bahia, o único programa de desfavelamento é o de Alagados, em Salvador, onde há 15 mil 632 barra-

90% das famílias desfaveladas nos últimos cinco anos foram morar em casa própria, espalhadas por diversos pontos da cidade, pois o órgão tem como norma nunca doar o terreno, nem estimular a formação de núcleos habitacionais: entende que eles acabam se transformando numa outra favela, só que de aparência melhorada.

"Apesar de as favelas ainda não serem um desespero para as autoridades de Santa Catarina", como diz o Secretário de Trabalho, Fernando Caldeira Bastos, "o Governo quer evitar a proliferação desse mal, criando mecanismos de controle". O déficit habitacional no Estado é de 66 mil moradias e se planeja construir 7 mil 112 unidades em núcleos tradicionais e mais 5 mil 519 conforme o Projeto Profilurb (lotes urbanizados).

A primeira experiência do novo esquema foi a remoção de 30 famílias do bairro Abrão, que começavam uma favela em Florianópolis, para o Município de Biguaçu. A partir daí, a Secretaria do Trabalho e Promoção Social criou a Coordenação de Habitação de Natureza Social e Desenvolvimento da Comunidade para acelerar o processo de desfavelamento em todo o Estado.

Em Biguaçu, foi construída a infra-estrutura de serviços e uma escola, com as casas vendidas a Cr\$ 20 mensais, em 18 anos. "Não projetamos a criação de núcleos habitacionais, mesmo dentro do plano de desfavelamento, em locais carentes de recursos sociais, pois isso daria margem ao agravamento da situação", explicou o Sr Fernando Bastos. Para enfrentar o problema, Santa Catarina conta com recursos próprios e financiamento do BNH.

Com a análise das origens das favelas e mocambos, apresentando soluções para seus problemas, o Plano da Nova Estrutura Urbana do Recife será votado na Câmara Municipal. Os estudos mostram que a situação é crucial: só em três bairros (Murtardinha, Coque e Jordão) moram 300 mil pessoas em condições subnormais, 80% das quais ganham menos de um salário mínimo.

dores de residências sem fossa sanitária. Cada família paga Cr\$ 10 por mês e após cinco anos recebe a escritura da propriedade. Os lotes medem 10 por 20 metros e a maioria das casas é feita de taipa.

A maioria dos favelados de São Luiz (8 a 10% da população) vive em palafitas sobre mangues, mas é difícil utilizar os planos convencionais do BNH porque não têm renda fixa. Desde 1968 foram realizados alguns programas de desfavelamentos, mas nada está sendo feito atualmente.

Realizado pela Companhia de Desenvolvimento da Área Metropolitana de Belém (Codem), o Programa de Recuperação das Baixadas ainda está praticamente no papel, dependendo de recursos em negociação pelo Governo do Estado. O projeto é resultado de convênio entre a Prefeitura, a Cohab-PA, o DNOS e a Sudam.

O programa tem duas partes: Programa Global, para atender área de 2 mil hectares e 326 mil habitantes; e o Projeto de Emergência da Bacia do Igarapé Una, para permitir obras do DNOS ainda esse ano (área de 2 mil por 90 metros, 4 mil 500 pessoas, 700 casas, 900 famílias), entretanto, até agora não foi decidida a área para a remoção.

Em Manaus, as favelas aumentaram muito com a Zona Franca e hoje há quatro grandes aglomerados urbanos: Lagoa Verde, Vila da Prata, Santo Agostinho e o Planeta dos Macacos, conhecido como favela Henoch Reis (é o Governador do Estado). Para evitar problemas graves no futuro, o Estado adquiriu os terrenos, gastando Cr\$ 30 milhões em cada.

O Governo do Amazonas desenvolveu o projeto do centro habitacional da Cidade Nova, que abrigará 80 mil pessoas, numa área de 12 milhões 300 mil m², a 10 quilômetros da Zona Franca. O objetivo das autoridades é erradicar as favelas surgidas às margens dos igarapés e criar um novo pólo de desenvolvimento na região Leste de Manaus. As casas serão financiadas pelo Governo, com apoio do BNH.

de capitalização e valorização provocada pelas obras públicas, evitando que determinados setores da sociedade se beneficiem com isso. Nossa estratégia é, antes de executar projetos, adquirir os terrenos para não sermos obrigados a comprá-los depois ao proprietário especulador com o dinheiro do contribuinte."

ALTA PREJUDICIAL

O economista Rômulo Almeida sustenta que a própria indústria de construção civil é prejudicada pela alta dos preços das terras urbanas e que todas as outras atividades são afetadas pela presença do proprietário especulador:

"Isso, é claro, desde que o proprietário não seja o próprio industrial. O preço das terras limita as áreas disponíveis para a construção, limita a capacidade de suprir infra-estruturas e limita o mercado porque a alta dos preços dos terrenos afeta também o valor das casas. Aqui na Bahia chega a ser ridículo: abre-se uma nova cidade e o Estado não tem condições de comprar 200 hectares de terras para edificar um campus universitário da maior necessidade, demonstrando falta de perspectiva histórica."

O economista diz quais são as formas como a especulação afeta a cidade:

"Há pelo menos quatro implicações: 1) a crise fundiária dificulta, quando não impossibilita, a infra-estrutura urbana; 2) encarece as habitações no custo visível e no custo invisível — no visível porque o preço da terra se computa no da habitação e no invisível quando se considera o custo da habitação em função da distância para o trabalho; 3) joga as populações pobres para o exílio dos subúrbios; e 4) o efeito econômico da especulação fundiária urbana é grave sobre os custos dos investimentos produtivos."