

PALESTRA PROFERIDA PELA PROFESSORA CLÁUDIA
PIRES - POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE
SOCIAL - NA SEDE DO MINISTÉRIO
PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS NO DIA
28/02/2014

MARTA ALVES LARCHER:

Bom, boa tarde! Eu queria agradecer a presença de todos vocês ao nosso 4º Encontro em Habitação e Urbanismo. Para quem está vindo pela primeira vez, eu sou Marta Alves Larcher, Promotora de Justiça e coordenadora estadual de Habitação e Urbanismo.

Nós estamos desenvolvendo um projeto denominado Encontros de Habitação e Urbanismo, no qual, uma vez por mês, nós nos reunimos para discutir temas relevantes na nossa área de atuação. O primeiro tema foi Planejamento Urbano; o segundo foi Função Social da Propriedade Urbana; na sequência, nós tivemos Gestão Democrática da Cidade e hoje nós vamos falar de Política Habitacional Brasileira.

O nosso plano de trabalho consiste numa parte introdutória, e quem vai fazer a apresentação sobre o tema é a Cláudia Pires. A Cláudia Pires possui graduação em Arquitetura e Urbanismo nas Faculdades Metodistas Isabela Hendrix e mestrado em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal de Minas Gerais. Foi professora

titular no Centro Universitário Fumec e professora titular da Universidade do Estado de Minas Gerais. Foi professora do curso de Arquitetura da Unileste, participando dos estudos preliminares do PDDI – PDDI é o Plano Diretor da Região Metropolitana¹ – como membro da equipe até 2013; professora de MBA-Fumec, em Construções Sustentáveis. Atualmente é professora da Universidade Pitágoras no curso de Arquitetura e Urbanismo. Foi presidente do IAB²; é Conselheira do CAU, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo, e atualmente é Secretária de Habitação e Desenvolvimento Urbano no município de Nova Lima.

Afora o currículo profissional da Dra. Cláudia, o que eu tenho para falar dela é a enorme admiração que sinto desde que a conheço; nós duas somos conselheiras do CONEDRU, que é o Conselho Estadual de Política Urbana, e lá a Cláudia sempre desempenhou um papel brilhante no que diz respeito à representação da classe dos arquitetos e também na defesa intransigente dos movimentos populares por habitação. Eu vou passar a palavra para você. Muito obrigada.

¹ Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

² Instituto de Arquitetos do Brasil.

CLÁUDIA PIRES

Boa tarde a todos e a todas. Eu vou aqui também fazer um elogio à atuação da Dra. Marta Larcher, também em defesa desses mesmos direitos. Eu tenho um depoimento a fazer. Durante a toda a constituição do Conedru³... agora eu não faço parte mais do Conedru, eu me despedi do cargo de Conselheira na última Conferência de Cidades e foi muito prazeroso trabalhar junto e fazer construir uma política estadual de habitação dentro do Conedru. Foi um prazer imenso. E mais prazeroso ainda é estar aqui hoje presente, falando sobre um tema do qual eu gosto tanto, que é o tema da habitação, vendo aqui a Dra. Andressa Lanchotti também, a gente tem um contato direto lá dentro do município de Nova Lima, e tantas outras pessoas, Dra. Cláudia aqui presente. Para mim é um prazer. Às vezes, eu fico até assim achando que na verdade... humildemente, eu me sinto engrandecida de estar aqui hoje, falando para vocês sobre esse tema. Então, muito obrigada pelo convite, foi uma honra para mim atendê-lo. Bem, eu tenho 30 minutos não é, Dra. Marta?

³ Conselho Estadual de Desenvolvimento Regional e Política Urbana.

MARTA ALVES LARCHER

Não, eu acho que quarenta e cinco.

CLÁUDIA PIRES

Quarenta e cinco? Tá.

Então eu gostaria, nesta palestra, de falar um pouco a respeito da política habitacional brasileira, montar um quadro introdutório do que é a política habitacional brasileira, dar exemplos práticos da aplicação dessa política e, ao mesmo tempo também, falar um pouco sobre o quadro institucional, quadro legal que nós temos hoje, no Brasil, para efetivamente produzir habitações de interesse social e reduzir aquilo que a gente chama de deficit habitacional. Na verdade, as questões que eu vou colocar para vocês dizem respeito à redução desse deficit, mas dizem mais respeito ao ofertamento do produto da habitação de uma forma ampla, geral e restrita para todos os moradores, principalmente aqueles que estão nas faixas de renda que a política habitacional atende, tenta atender hoje, através dos programas e políticas que são implantadas tanto em nível federal quanto em nível estadual e municipal.

Nós temos, como um ganho disso, alguns avanços constitucionais. A Constituição de 1988 introduziu a questão do direito à cidade; ao introduzir o direito à cidade,

nos possibilita fazer com que o Estatuto da Cidade saia do papel e se transforme na grande legislação que pode garantir mais do que a habitação em si, mas garantir todos os outros benefícios decorrentes do processo de urbanização, democratizando o espaço da cidade. Então, eu entendo que a gente está num momento muito positivo em termos de conquistar o direito à habitação e o direito à cidade.

Bem, eu vou iniciar a minha fala fazendo primeiro um breve resumo do que é o quadro da habitação no Brasil, do que foi o quadro da habitação no Brasil desde a década de 1930 até o período recente.

O primeiro recorte que a gente tem em relação a uma necessidade de produzir uma política habitacional brasileira para atender principalmente as camadas sociais urbanas é a instituição do Instituto de Aposentadoria e Pensão, ainda na década de 30, pós-governo Getúlio. O primeiro indicativo de uma política voltada para poder atender uma classe trabalhadora. Mesmo assim, os IAPs, ou IAPIs, os institutos de pensão de uma forma geral, conseguiram atender uma camada muito restrita da população brasileira: aquelas que estavam engajadas dentro desses institutos de aposentadoria e pensão

e contribuíam recorrentemente para eles, através da contribuição associativa.

Na década de 40, a gente tem um outro recorte legal e interessante, que é a Fundação da Casa Popular, também dentro de uma iniciativa do governo Getúlio Vargas. A Fundação da Casa Popular foi a primeira sinalização para uma política que abrangia muito mais do que aquela parcela de sócios dos institutos de aposentadoria. Ela tentava fazer pela primeira vez uma sistematização da política pública de habitação para atender de uma forma mais abrangente a parcela da população trabalhadora brasileira.

Na década de 60 – agora a gente vai dar um salto maior – na década de 60 nós temos um crescimento de população urbana e um deficit habitacional que no atual momento chega aos 8 milhões de habitações. Mas esse crescimento de população urbana vai ser decorrente de um processo rápido de urbanização, de inversão da nossa base produtiva. Se até a década de 30 a gente tinha um Brasil mais agrário, voltado majoritariamente para a produção agrícola e para a exportação desses gêneros agrícolas, a partir da década de 50 e acirrando-se na década de 60, nós temos uma inversão da matriz de ocupação brasileira: ela passa

a ser mais urbana do que rural, e aí se necessita mais do governo – que ele faça, que ele produza uma política pública de qualidade que vá atender essa população.

Já na década de 40 se falava muito a respeito dessa produção habitacional, muito em função também de alguns marcos regulatórios, como a questão da própria Lei do Inquilinato, da ligação da população trabalhadora com aquelas vilas operárias, que estavam ligadas à produção industrial, mas uma produção industrial pouco incidente do ponto de vista da nossa exportação, e isso era um conflito ainda pouco sentido em termos de escala. Na década de 50 isso realmente se acirra; na década 60 faz-se necessária uma resposta emergencial do governo brasileiro, e essa resposta se dá no momento em que se discute no Brasil, pela primeira vez também e com maior abrangência, o que significaria uma reforma urbana.

Em 1963, foi feito na cidade de Petrópolis, no Hotel Quitandinha, um seminário para discutir a política habitacional e a reforma urbana, dentro daquele contexto das reformas de base que o governo João Goulart queria produzir. Esse momento ficou marcado porque o Instituto de Arquitetos do Brasil conseguiu levar para esse seminário várias cabeças, várias pessoas que pensavam a questão

do desenvolvimento urbano brasileiro, além de grande parte dos movimentos sociais de base, e eles produziram um documento. Esse documento falava que era necessário que a sociedade brasileira tomasse frente no desafio de resolver o problema do acesso à terra urbanizada no país num momento em que a matriz econômica brasileira se transformava de agrária para industrial. Infelizmente, nesse momento nós não conseguimos produzir a reforma urbana e a reforma agrária que estavam contidas nesse importante documento. Mas o governo militar, que logo se seguiu ao governo João Goulart, naquele processo que alguns chamam equivocadamente de “Revolução”, vai fazer com que o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e, posteriormente, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) deem uma resposta para a questão habitacional urbana existente naquele momento. O BNH e o Sistema Financeiro de Habitação, logo a seguir acompanhados pela criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, vão ser importantíssimos para consolidar esse sistema de produção habitacional em nível de política pública federal. Vai ser importantíssimo o FGTS, até hoje existente nas políticas públicas, que eu vou mostrar – principalmente para as políticas públicas ligadas aos segmentos de renda mais altos do que o 0 a 3, ou que a faixa 1, que é atendida pelas políticas públicas do Minha Casa, Minha Vida

– ele vai ser fundamental para que a gente possa ter um investimento maciço do governo federal em saneamento e também em produção habitacional.

Mas qual é a grande perversidade do modelo BNH? É que ele não conseguia atingir, pela própria política econômica instalada naquele momento, as classes econômicas que mais precisavam, os segmentos de renda que mais precisavam da política em si, que eram a classe trabalhadora que tinha os salários mais arroxados por causa da política financeira e aquele pessoal que chegava à cidade, migrava para a cidade em busca das oportunidades que a cidade dava naquele momento, oportunidades ligadas principalmente à construção civil – que foi forte no período militar, devido à construção daquele Brasil ligado ao milagre econômico – e à própria matriz industrial brasileira, que foi fortalecida a partir da década de 50. Esse modelo era perverso porque ele obrigava que o trabalhador tivesse carteira assinada ou renda formalizada para que ele pudesse aderir a alguma forma de financiamento. Ao mesmo tempo, vinculava esse financiamento ao salário mínimo; como o salário ficava congelado e a prestação aumentava, quem conseguia fazer uso desse recurso era justamente a classe média, não a classe pobre. Então, acabava que a classe pobre ia habitar ou as periferias urbanas sem infra-

estrutura ou ia habitar as favelas. Esse quadro vai prosseguir no Brasil na década de 70 e vai se acirrar na década de 80 muito em função da recessão econômica que nós vivemos logo ao final do milagre brasileiro e, principalmente, da crise econômica global que perdurou de 73 até aproximadamente meados da década de 90, em todo o mundo.

No início da década de 80, a gente tem uma crise do Sistema Financeiro de Habitação, que vai culminar na extinção do BNH. Mesmo que a gente já tivesse reconhecido, em linhas gerais, que o SFH tivesse que envolver um grande planejamento nacional para habitação – foi feito esse trabalho na época –, mas a extinção foi muito baseada nesse modelo excludente, esse modelo que não conseguiu realmente resolver o problema da habitação e equacionar o problema, o deficit orçamentário decorrente dos investimentos públicos na habitação. A gente tinha um problema econômico sério naquele momento, a recessão estava lá, e a capacidade de investimento e até de subsídio do governo para essas políticas públicas era limitado.

Em 1993, nós temos, ante a extinção do BNH, um momento importante com a criação do Fundo de Desenvolvimento Social, a Lei 8.677, de 1993, a criação do programa Pró-Moradia e a Carta de Crédito, também muito limitados

do ponto de vista de atendimento da classe econômica menos favorecida.

Em 1997, nós temos a criação do Sistema Financeiro Imobiliário, e aí, permeando essas questões, eu destaquei de amarelo os momentos que eu considero importantes no desenvolvimento urbano e na própria definição do que é uma política nacional de habitação.

Um dos principais momentos desse tempo histórico é principalmente a Lei 10.188, de 2001, que cria o Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Depois do BNH, o PAR foi uma das iniciativas do governo que conseguiu equacionar para a classe média, classe média baixa, um pouco de habitação, conseguiu abrir na Caixa Econômica Federal os créditos associativos. Então você tinha uma parcela da população sendo atendida por isso. E logo a seguir, outro momento histórico que eu acho fundamental para a gente discutir a política habitacional hoje veio com a Lei 10.257, de 2001, o Estatuto da Cidade; depois dela, vários instrumentos que podem assegurar o desenvolvimento urbano de qualidade. Em 2001, nós temos a campanha pelos planos diretores e também pela construção do PlanHab, que é o Plano Nacional de Habitação; a criação, em 2005, do Sistema Nacional de Habitação de

Interesse Social, acompanhado de perto pelo início do governo Lula, e a criação de uma Secretaria ou de um Ministério ligado ao desenvolvimento urbano e à política habitacional foram realmente o avanço da década. Você ter, em 2003, a criação do Ministério das Cidades, acompanhada de todas essas leis, a criação do sistema em si que obriga os municípios a fazer adesão – ter uma política municipal de habitação de interesse social associada a um plano diretor é importante – e, logo a seguir, o PlanHab, que vai tentar fazer a agregação de todo esse sistema, a organização de toda a política nacional de habitação em nível nacional.

O que acontece nesse momento é que a gente tem muita carga institucional e pouco recurso. Num primeiro momento, a gente tem a criação do Ministério, mas em 2003, quando a gente ia analisar as chamadas públicas que o Ministério das Cidades fazia para habitação, a gente tinha em torno de R\$ 400 milhões para poder aplicar em habitação em todo o país – um recurso muito pequeno dentro das características do deficit habitacional que a gente tinha.

Em 2009, nós temos a primeira fase do programa Minha Casa, Minha Vida. Nesse momento, de 2003 a 2009, nós

temos um avanço considerável em prol de uma preparação do país para poder investir maciçamente, em termos de subsídios, numa política pública que pudesse resolver o problema da habitação, mas resolvesse o problema de habitação em termos de escala – não como uma medida tímida, mas uma medida que realmente lançasse, dentro das bases da política pública já constituída desde 2003, realmente investimentos de fundo para a política habitacional. Hoje, nós temos em torno de R\$ 70 bilhões envolvidos nesse esforço de fazer a alavancagem da produção habitacional e uma meta ambiciosa criada pelo governo Lula no segundo mandato, que era a produção de um milhão de habitações e, no primeiro mandato da Presidenta Dilma, dois milhões de habitações através do Minha Casa, Minha Vida da fase dois.

Acompanhando isso, toda a campanha dos planos locais de habitação, mais uma crítica dos movimentos sociais organizados, relacionada à pouca articulação da política pública de habitação com a política nacional de investimentos no Minha Casa, Minha Vida, o que faz com que a população, em geral ligada aos movimentos sociais, ache às vezes que o Minha Casa, Minha Vida tem mais problemas do que soluções para a questão habitacional. O que vou falar aqui agora é que isso não é verdade. Eu acho que

a gente, no decorrer do tempo, tem que aperfeiçoar esse programa, essa política. Mas é realmente um avanço a gente ter a política do Minha Casa, Minha Vida em curso.

Então aqui, em linhas gerais, o nosso deficit na construção da política pública era este: um deficit de quase 6 milhões de moradias, diagnosticado pelo Plano Nacional de Habitação. O desafio era resolver esse deficit, que é predominantemente urbano e localizado na faixa 1 – de 0 a 3 salários mínimos. Ou seja, é um deficit localizado na pobreza. Então, a política pública de habitação é uma política também de redução de pobreza, e esse desafio foi encarado através da injeção de recursos realmente consideráveis na questão da habitação.

Eu vou mostrar alguns exemplos de cidades brasileiras, depois eu retomo mais à frente a questão do Minha Casa, Minha Vida e dos seus avanços.

A cidade brasileira típica... Ouro Preto é uma cidade típica brasileira; nós temos essa cara de cidade, esse modelo de cidade. A nossa urbanização, o traçado regulador, a sua própria forma urbana, morfologia urbana, é mais ou menos desse jeito, salvo as cidades que foram urbanizadas através de planos macros, planos pilotos, como é o

caso de Belo Horizonte, Brasília, Goiânia... Mas o padrão habitacional brasileiro é esse. A casa próxima à rua, ligada ao alinhamento; uma arquitetura que é muito parecida com a arquitetura portuguesa – uma transposição dessa arquitetura portuguesa.

A arquitetura, a minha profissão, conseguiu produzir alguns exemplares, durante todo esse período da história, que foram exemplares de habitação que deram exemplo em termos de como fazer uma política pública de habitação bem feita. Só que, como eu falei, a escala era reduzida. No caso aqui – quando foi o momento da Fundação Casa Popular – uma iniciativa que foi feita junto com o Governo do Estado do Rio de Janeiro e da Prefeitura do Rio de Janeiro, que é o Conjunto Pedregulho. No Rio de Janeiro havia também uma alta qualidade da arquitetura inserida no espaço urbano, mas também não tinha escala, o que aconteceu também aqui em Belo Horizonte, através da iniciativa de construir uma cidade modernista, que é a cidade grandiosa do JK – um conjunto habitacional que foi feito mesclando vários usos, várias tipologias num mesmo conjunto, com toda a comodidade da vida em cidade inserida dentro do programa de necessidades da arquitetura. Isso foi feito em São Paulo também, no Copan, no centro histórico de São Paulo. É uma iniciativa de produção

habitacional que tende a atender uma gama enorme de necessidades do ponto de vista da unidade habitacional – e era habitação popular, pensava-se na época, não é? E em Belo Horizonte nós temos, na iniciativa do Inocoop⁴, desde torres de apartamentos – o Conjunto Califórnia, que está no Anel Rodoviário – apartamentos que são construídos, ainda hoje, no padrão Minha Casa, Minha Vida, até as casinhas, num urbanismo que congrega inclusive a preocupação com a produção de uma cidade.

Isso é uma urbanização dirigida para a produção de um bairro, com todas aquelas comunidades que um bairro deve ter.

Aqui e no Rio, essa experiência também de arquitetura é uma experiência que rendeu bons frutos. O Conjunto Cafundá, que foi feito no Rio de Janeiro. Reparem que, dentro dessa produção habitacional, não tem nada parecido com aquilo que se critica no Minha Casa, Minha Vida hoje – que é a ausência de diversidade e uma escala que não considera a pessoa e as suas necessidades individuais.

⁴ Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais.

Um outro conjunto, o Conjunto Pedregulho, em Guarulhos. O Vilanova Artigas fez esse conjunto. Ele considera uma planta modular, uma planta livre que vai atender a população de forma diferenciada, usando a tecnologia existente na época para produzir e atender a demanda. Mais uma vez reforçando, todos esses exemplos que eu dei não conseguem atender numa larga escala a população. Havia ausência de escala, ausência de investimento em escala, mas com boa arquitetura.

Com todo o investimento público do mundo que você tem, mesmo com o grande investimento que nós temos no Minha Casa, Minha Vida, as construtoras, incorporadoras continuam reproduzindo um modelo de cidade que é aquele que a gente não quer, que a categoria dos arquitetos não quer dentro da cidade. Ou seja, a gente quer fazer a cidade com diversidade, e muitas vezes a gente esbarra nessas soluções habitacionais que vão atender uma premissa da não valorização do projeto de arquitetura e do projeto de urbanismo para uma boa cidade.

Então, os principais problemas da produção habitacional do Brasil hoje, na minha opinião, não é recurso. Recurso nós temos assegurado. Aquilo que a gente não tinha antigamente nós temos hoje em grande escala. Mas nós temos uma ligação

desse produto imobiliário, desse investimento e incorporação para pobre – para faixa 1 e faixa 2 – que considera que o projeto padrão atende todos da mesma forma. O projeto padrão é um mote que as construtoras e incorporadoras usam para poder falar que estão fazendo e investindo numa produção racionalizada, que atende os pressupostos do programa. Mas o que a gente tem hoje é uma reprodução indevida e mal paga de um protótipo padrão BNH, que foi feito lá na década de 60 e tem sido recuperado hoje, reiteradas vezes, pelos construtores e incorporadores. É um padrão que não é desejável em termos de cidade nem em termos de produção habitacional.

Outra questão que nós vemos muito, que é muito evidente, e que o IAB, por exemplo, que é a entidade à qual eu pertenço, tem falado reiteradas vezes e criticado publicamente, é que há uma desvalorização considerável do projeto como ferramenta de tomada de decisão. Para um arquiteto, é importante observar o sítio, a paisagem urbana, o local onde vai ser feita uma produção habitacional, a ambiência localizada naquele local, e isso tudo é condicionante para você gerar um programa de necessidades e fazer a diferença na hora de produzir cidade. Isso é a crítica que a arquitetura faz, os arquitetos e urbanistas fazem ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Mas tem um outro problema que é seríssimo, que eu queria considerar com vocês, que é a questão da discriminação da classe pobre. Na verdade, todo mundo, quando fala de Minha Casa, Minha Vida... O Estatuto da Cidade assegurou que a gente tenha um zoneamento dentro da cidade que seja voltado para o interesse social, que é a Zeis⁵ ou Aeis – Área Especial de Interesse Social.

No caso de Nova Lima, na época da aprovação do plano diretor, nós tivemos que criar dois zoneamentos. Nós criamos um zoneamento que era Zeis, obrigatório, e aí, quando nós fomos numa audiência pública para apresentar a Zeis, todo mundo ficou horrorizado, porque a sede urbana do município – que é extremamente pobre – era considerada Zeis para a gente; mas quem morava lá dentro não queria ser considerado Zeis. Então nós tivemos que fazer um zoneamento Zeis e um zoneamento Zeru, que é Zona Especial de Requalificação Urbana. Um tem as mesmas características do outro, só que um se chama Zeis e o outro se chama Zeru. Então a gente achava maior graça nas audiências públicas, porque a gente falava assim: Esse lugar aqui vai ser Zeis.

⁵ Zona Especial de Interesse Social.

Aí a população falava: Nós não queremos Zeis aí, não. A gente quer Zeru, que é a mesma coisa. Dá para entender como a classe pobre é discriminada? Até na questão da produção da cidade? Ou seja, ninguém quer morar perto do pobre. Outro dia, eu fui numa discussão sobre produção habitacional num bairro em Nova Lima, e as pessoas viraram para mim e falaram: Você não pode fazer faixa 1 e faixa 2 nesse bairro. Aí eu perguntei: Por quê? Me responderam: Porque isso vai contaminar! Isso contamina. E eu fiquei pensando: Contamina como? É essa a discriminação, a discriminação do gueto, da Zeis, do conjunto habitacional que está acontecendo hoje dentro da nossa sociedade.

A outra questão é a dificuldade de o agente público atuar naquilo que ele tem competência e legitimidade para atuar, que é como o regulador das políticas públicas. Nós temos uma dificuldade muito grande, de o poder público hoje entender que, no marco regulatório da parceria público-privada, o poder público tem que defender o interesse público em detrimento do interesse privado. Ele tem que fazer com que o interesse público prevaleça sobre todas as ações de iniciativa de natureza público-privada. Se ele entender isso, ele vai brigar por uma melhor qualidade habitacional, por um padrão habitacional melhor, por uma inserção urbanística daquele produto habitacional e não vai tratar aquela área da cidade como uma área de pobre. Ele vai fazer a diferença nisso.

Na produção habitacional, a base legal que hoje a gente utiliza é a Lei Federal 11.977, de 2009. Ela traz como inovação a questão da regularização fundiária através do instrumento da demarcação urbanística. Isso é um avanço por quê? Ao se discutir o Minha Casa, Minha Vida, se discutia também como fazer com que determinadas áreas da cidade pudessem se utilizar do marco regulatório e ao mesmo tempo resolver os conflitos fundiários e urbanos decorrentes daquela luta, que já era identificada na década de 60, pelo direito à cidade. O que motivou o IAB, por exemplo, a fazer a Carta do Direito à Cidade ou da reforma urbana e brigar para que esse direito à cidade fosse um princípio constitucional foi justamente a questão do conflito fundiário urbano, o acesso à terra. Ele até hoje é difícil para a população de baixa renda, principalmente se essa terra está dentro de uma área de interesse para o capital imobiliário. É nesse momento que a gente vê que até a iniciativa pública é contra o interesse da população mais pobre e vai ficar sempre defendendo os interesses do capital privado, o que é um equívoco em termos de tratamento da coisa pública.

E logo a seguir, a Lei 12.424, de 2011, que modifica a Lei 11.977 e institui o Minha Casa, Minha Vida II, ela vai fazer algumas discussões que a gente já fez e que eram objeto de crítica da lei primeira do Minha Casa, Minha Vida, que é a inserção de cidades dentro dos conjuntos habitacionais. Para eu morar bem numa determinada porção do territó-

rio, eu tenho que ter direito a escola perto, eu tenho que ter direito a equipamento social, a comércio... próximos à minha habitação, além de todas as outras obrigatoriedades de se instituir a infraestrutura urbana. Esse é o avanço que a Lei 12.424 produziu. E, para os critérios de seleção, o Ministério das Cidades editou duas Portarias para poder garantir, para assegurar que houvesse transparência no processo de seleção das famílias que vão ser contempladas na produção de habitação: a Portaria 610, de 2010, e a 595, de 2013, que modificou a 610 e instituiu um avanço na comunicação da seleção das famílias pelo Minha Casa, Minha Vida. Essa seleção tem que ser pública, tem que ser publicada, e tem que haver espaço para recurso da população que vai ser atendida pela política habitacional.

Na questão da Lei 12.424, o Ministério das Cidades – eu me esqueci de colocar no slide – também editou uma Portaria importante, que é a 168, de abril de 2013. Essa Portaria institui os parâmetros da Lei 12.424, no que diz respeito à responsabilidade do município por prover, próximo ao conjunto habitacional, toda a infraestrutura necessária para aquele conjunto existir naquele lugar mais a cidade que precisa existir junto com ele: a diversidade de uso, os equipamentos públicos... Eu tenho que assegurar a vocês o seguinte: só não faz isso o administrador público que não quer, porque a lei o obriga a fazer.

O Minha Casa, Minha Vida, em termos de avanços de programas, institui uma política de subsídio para quem não pode pagar. Eu falei que o BNH, por exemplo, instituiu uma política de habitação, mas ele se concentrava na formalização dessa renda: para ter acesso, a pessoa tinha que ter emprego formal. Um dos avanços do Minha Casa, Minha Vida é que você não precisa da formalização de renda, e a faixa 1 – que é atendida com 0,1 salário até 3 salários mínimos – pode ter a renda comprovada pelo emprego informal: a cabeleireira, a manicure, o engraxate, o guardador de carro... trabalhadores que não tenham a formalização do emprego podem entrar no programa. Além disso, ele institui uma política de subsídio maior para quem não pode pagar, menor para quem pode pagar. Por exemplo, essa nova classe média, ela vai pagar mais um pouco. Então você tem na faixa 1, de 0 a 3 salários mínimos – hoje não é 0 a 3 salários mínimos mais, porque o salário aumentou – mas você tem um atendimento até R\$ 1.650 com 92% de subsídio. É o maior programa de subsídios do mundo! A gente fala isso... nós falamos isso no Fórum Urbano Mundial para outros, porque todo mundo fala: na Somália, no Zaire, na Índia, em todos os lugares, quando você vai falar de política habitacional, as pessoas financiam o valor total da unidade habitacional; aqui ela vai financiar 8% da unidade habitacional – é muito

pouco! Pagando em 10 anos. A prestação para quem não pode pagar, esses que menos ganham, é em torno de R\$ 25 a R\$ 28 por mês. Eu sempre pergunto nas exposições: Quem aqui paga aluguel de 28 reais por mês? Ninguém! Ninguém paga. Então o programa permite o fomento à produção habitacional.

A crítica que se faz ao programa é que ele foi lançado para atender os interesses das construtoras. Óbvio! Em 2009, na crise, e em 64, durante o período militar, o que provocou uma estabilização da economia urbana brasileira – e nos momentos de crise sempre se lança mão dela – é a construção civil. Se ela estiver em crise no Brasil, se o setor estiver em crise, você pode saber que alguma coisa está errada. Se você for ver as análises setoriais da Câmara da Indústria da Construção Civil e da Federação, da CBIC, você vai ver que desde que o programa Minha Casa, Minha Vida foi lançado, as construtoras não têm o que reclamar no que diz respeito ao trabalho que elas têm exercido e à garantia de recursos que elas têm para fazer produção habitacional. O crédito imobiliário no país, que era da ordem de 2%, passou para 5,5%. Nós não conseguimos ainda atender como nos Estados Unidos ou no México, em termos de crédito habitacional, que é maior que isso – no México, por exemplo, é praticamente o dobro. Mas nós não temos aqui, que é uma outra questão que as pessoas

falam, a bolha imobiliária da habitação provocada pela Minha Casa, Minha Vida. Isso não é verdade! A bolha imobiliária não existe, até porque nós temos uma outra lei, que eu esqueci de colocar no slide, que é a Lei do Patrimônio de Afetação, que garante que todo imóvel que é feito esteja vinculado a um CPF, evitando que você tenha hipoteca sobre hipoteca sendo feita e financiada nos órgãos de fomento, de crédito. E o programa introduz condicionantes para o atendimento às famílias e institui principalmente critérios de atendimento, que é isso que eu falei na Portaria: é uma mulher chefe de família... São aqueles indicadores de pobreza urbana que não têm jeito de serem resolvidos a não ser por um programa efetivo de transferência de renda; que não fica só no Bolsa-Família: está também na produção da habitação, na segurança do imóvel, da moradia digna. Então você vai ter também a mulher chefe de família, o idoso, a pessoa portadora de deficiência física sendo contemplados com cotas, por meio de critérios muito objetivos em relação ao atendimento. E ela introduz o conceito de parceria público-privada, sempre obedecendo ao princípio de que o poder público tem que zelar pelo interesse público. E os instrumentos do Estatuto da Cidade podem ser utilizados, não é? Inclusive, por exemplo, o que a gente chama de operação urbana consorciada. Ela só está no Estatuto da Cidade para poder garantir o direito à cidade, não o direito à exacerbação de lucros do capital imobiliá-

rio. Se ela for usada condignamente pelo gestor público, ela vai resolver o problema da habitação também e vai instituir algumas contrapartidas privadas que façam com que o empreendedor retorne à cidade um pouco do lucro imobiliário que ele vai adquirir.

Finalizando esta parte, os principais desafios que nós temos pela frente são estes: para poder produzir habitação no Brasil nós temos que, primeiro, mudar o quadro institucional dos municípios. A duras penas, nós temos feito uma campanha, que poderia ser uma campanha nacional, de efetivamente colocar o planejamento urbano e regional na pauta dos municípios. E, ao mesmo tempo em que se faz isso, implantar, no médio e no longo prazo, as políticas setoriais necessárias para fazer com que o município atenda as premissas do Estatuto da Cidade, que é fazer os planos setoriais de habitação, de riscos, de regularização fundiária. Nós temos uma forte adesão ao plano de habitação, por exemplo, mas temos uma baixa adesão ao plano de saneamento, que também é importante de ser feito, até para resolver os danos ambientais decorrentes da sua falta.

Introduzir o direito do consumidor na habitação eu acho também que é um desafio. Apesar de o crédito imobiliário ser feito através da construtora, quem está na ponta é o consumi-

dor. E é o consumidor de baixa renda que compra celular, que compra carro, compra sua roupa, do jeito que quer, da forma que quer, porque ele tem livre acesso ao crédito – ele tem autonomia de comprar. Então ele pode ter também autonomia e discutir o produto imobiliário. O Minha Casa, Minha Vida já faz isso numa de suas categorias, porque ele institui a categoria voltada às construtoras e a categoria voltada a entidades, que é direcionado aos movimentos sociais da luta pela moradia.

Nós vemos em São Paulo, por exemplo, a produção feita pelas lutas de moradia, pelos movimentos organizados, com inovações tecnológicas, construtivas, projetuais muito maiores do que aquela que o incorporador imobiliário tem feito e com o mesmo custo. Não existe diferença de você introduzir arquitetura de qualidade dentro do projeto habitacional. Aí, eu vou puxar a sardinha para a minha brasa: valorizar o arquiteto e urbanista é fundamental nisso, porque realmente é o profissional capaz de introduzir no quadro habitacional a diferença daqueles exemplos mostrados para vocês, que são exemplos notórios, notáveis da arquitetura. Não deveriam ser notórios nem excepcionais, deveriam ser corriqueiros.

E uma das questões que eu acho que é importantíssima é essa questão da discriminação, do preconceito à pobreza. Eu tenho falado muito isso: a gente tem que ter um jeito, uma

estratégia para coibir o preconceito a pobre, igual se tem a proibição do preconceito contra o portador de deficiência, contra o homossexual... As políticas públicas estão internalizando isso – os direitos. Por que não a questão da renda? O preconceito pode ser um dificultador para você adquirir a casa própria de qualidade ou viver num bairro próximo de um bairro rico? O caso típico, por exemplo, daquela imagem da cidade entre o Morumbi rico e o Morumbi pobre, que circulou em vários locais, aquilo não pode perdurar daquele jeito. A gente tem que ter condição de resolver isso.

E por fim, a gente faz uma defesa de que, se a terra urbana é cara e não viabiliza habitação de interesse social no centro, nós podemos pegar o exemplo do Copan em São Paulo e podemos pegar o exemplo do JK em Belo Horizonte: introduzir o elevador como transporte público de massa, subsidiado pelo comércio, subsidiado pela cidade que tem lá junto dele, para poder fazer com que o pobre more em cima de um shopping center, em cima de um equipamento público especial... Por que não?

E, por fim, o maior desafio é essa questão que eu falei da pobreza. A gente tem que... Vocês que são da área jurídica, que entendem mais do que eu sobre esses direitos, nós temos que fazer alguma coisa em relação a isso. É impossível discutir habitação no Brasil, tendo as pessoas falando a respeito dessa questão da contamina-

ção de renda, por você morar perto de uma área pobre dentro da cidade, não é? As garantias individuais, principalmente, têm que ser obedecidas. Muito obrigada a todos.

MARTA ALVES LARCHER

Cláudia, eu tenho aqui a função de iniciar o debate, e acho que tudo que você falou é muito controverso. Mas acho que a gente não pode deixar de conversar a respeito dessa questão que você fala, da discriminação, não é?

Desde o Estatuto da Cidade, os municípios são obrigados a ter – nos seus planos diretores, leis de uso e ocupação do solo – a previsão de Zeis – Zonas Especiais de Interesse Social –, seja para as áreas já ocupadas por vilas e favelas, loteamentos clandestinos, e as chamadas Zeis vazias, que é justamente para garantir ao poder público áreas disponíveis para a produção da habitação de interesse social. Porque a maior reclamação dos Prefeitos – ou talvez a maior desculpa – é de que a terra urbana bem localizada é muito cara; então, inviabiliza a habitação popular em locais bem dotados de infraestrutura.

Recentemente, no ano passado, houve uma reforma no Estatuto da Cidade... Quer dizer, o Estatuto da Cidade, nesse aspecto, é letra morta, não é? Como você falou, há muita resistência, seja das Câmaras de Vereadores, seja dos Prefeitos, seja dos vizinhos, que não querem uma Zeis do lado da casa deles, seja do próprio proprietário da terra – porque quando o município sinaliza de colocar uma Zeis... porque a Zeis, naturalmente, influi no preço de mercado da terra, não é? Ele já fica sabendo que ali ele só vai poder fazer habitação popular, e isso já restringe o uso, então influi no preço da terra. E isso ficou letra morta no Estatuto da Cidade.

No ano passado houve uma alteração no próprio Estatuto, e foi criado o artigo 42-B, que para mim foi a sacada. O município pode criar novas áreas de expansão urbana, mas ele, obrigatoriamente, dentro dessas novas áreas de expansão urbana, tem que indicar, fazer levantamento das áreas risco, das áreas para equipamentos públicos e das Zeis. E se essa lei de expansão urbana não atende esses requisitos, ele não pode aprovar novos loteamentos. E é aí que a gente está estrangulando o mercado imobiliário. A gente tem aqui, na região metropolitana, vários exemplos de municípios que insistiram e aprovaram as leis de expansão urbana – até muito para atender essa demanda do Minha Casa, Minha Vida – mas que não atenderam o requisito de prever a Zeis dentro

da nova área de expansão urbana. E aí, quando eles foram à agência metropolitana aprovar os projetos de novos loteamentos, falaram assim: Não. Está lá no Estatuto. Enquanto você não atender esse requisito, você não pode aprovar novos loteamentos. E o que está acontecendo é que os empreendedores agora estão querendo custear as novas leis de expansão urbana para que o município atenda os requisitos legais e também possa dar andamento nesses empreendimentos que eles querem implantar. Então eu vejo essa reforma do Estatuto da Cidade muito positiva, porque se você não conseguiu pelo bem, agora você consegue pelo não. Ele não vai poder aprovar novos loteamentos; então, eles estão correndo atrás do prejuízo para poder atender o que determina o Estatuto da Cidade.

Outra coisa que eu queria que você depois comentasse é se realmente tem que ser conjunto habitacional; se a habitação popular precisa ser esse modelo de conjunto habitacional. Você citou os exemplos do Copan... O Copan eu não sei, não conheço tanto a realidade do Copan; mas do JK, do IAPI, são lugares marcados por extrema violência, pelo domínio da criminalidade organizada... então, eu não sei se fazer conjuntos habitacionais tão grandes seria uma forma de se atender... Claro que a gente tem a necessidade de atender um grande número de carentes, famílias, e a tendência, para você atender em escala e reduzir

custos, é concentrar todo mundo no mesmo lugar. Mas eu não sei se é a melhor forma. Pelo menos os exemplos de conjuntos habitacionais que nós temos têm mostrado que isso não tem sido bom, não está resolvendo. A gente tem casos aqui em Belo Horizonte de famílias que conseguiram, depois de anos ficando na fila, e que acabaram expulsas dos apartamentos pelos traficantes que dominaram. Então eu queria que você comentasse isso.

Outra coisa que você falou e que eu queria que você depois esmiuçasse o que você pensa: a diferença entre o receber a unidade e o pagar por ela. Porque a gente tem no imaginário popular que o pobre tem que ganhar a casa, não é? E vem o Minha Casa, Minha Vida, subsidia grande parte, mas ele tem um compromisso de pagar uma prestação, ainda que pequena, mas que cabe no bolso dele. Então eu queria que você comentasse isso: se você acha que em algumas situações essa unidade tem que ser realmente dada – porque a Prefeitura de Belo Horizonte dá. Apesar de haver previsão legal de financiar, nenhum Prefeito até hoje teve coragem de instituir isso. Quem é beneficiado no Vila Viva ganha a casa. Eu queria que você comentasse se isso é positivo ou negativo.

Voltando àquela questão que você falou, da discriminação dos pobres, a gente teve aquele exemplo dentro do

Conedru: a Cohab era proprietária de imóveis situados naquela região supervalorizada de Nova Lima e ela resolveu leiloar os lotes, falando assim: Não, aqueles lotes são muito caros; nós não vamos fazer habitação popular em Nova Lima, naquela região. Vamos vender lá, que a gente compra um monte de terra em Ribeirão das Neves! Então como a gente faz para inverter essa lógica? Depois eu vou pensando em mais coisas, conforme os colegas forem falando, porque eu anotei aqui um monte de coisa.

CLÁUDIA PIRES

Essa questão do artigo 42-B, isso é interessantíssimo. Inclusive, essa semana eu recebi em Nova Lima a visita do Ministério das Cidades para poder fazer com que a gente assine um protocolo de parceria com a Secretaria Nacional de Programas Urbanos, para fazer com que a nossa revisão de plano diretor tenha como pressuposto básico essa diretriz do artigo. Ao mesmo tempo também em que o Estatuto da Cidade, no artigo 4º, que é Dos Instrumentos⁶, ele regulamentou um dos artigos que fala sobre a questão do risco, no artigo que criou a lei...

⁶ Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana; Seção I – Dos instrumentos em geral.

MARTA ALVES LARCHER

Que toda cidade que tem risco tem que ter plano diretor.

CLÁUDIA PIRES

Isso. Lei 12.608 de 2012, e que ele também articula a questão dos processos de expansão à obrigatoriedade de ter, primeiro, uma carta geológico-geotécnica, para poder evitar que se faça, por exemplo, expansão urbana em área inadequada do ponto de vista ambiental. Eu achei isso fantástico também, porque isso viabiliza, por exemplo, a gente discutir com os empresários o porquê de a gente fazer...

Por exemplo, no caso de Nova Lima – agora eu vou citar só Nova Lima, porque no momento é o meu case – que é, por exemplo, fazer urbanização extensiva no Vale do Sereno. Como é que eu faço urbanização numa área que historicamente foi construída para poder ser um conjunto popular para o trabalhador que trabalhava na Mina de Águas Claras? Aquela área se chamava Loteamento Columbia. Depois de um tempo, a história não pegou, ou seja, o pessoal que trabalhava na MBR⁷ achava longe demais morar no Vale do Sereno. Então aquilo ficou abandonado por anos. Depois aquilo foi reprovado em Vale do Sereno,

⁷ Minerações Brasileiras Reunidas S.A.

acompanhado pela aprovação do Jardim Nave, Jardim da Torre e Jardim Mangabeiras – que são os três jardins – todos com lotes de 360 m², naquela declividade que é acima de 30%. Imagina como é ocupar isso e o impacto que isso tem? Em área que hoje, se fosse estabelecido um licenciamento corretivo daquela área, você não poderia ocupar grande parte daqueles lotes porque eles estão em áreas de APP. Como você faz a urbanização dessas áreas, onde existem resquícios de Mata Atlântica etc., você não pode. Então nessa discussão do plano diretor, vai nos ajudar muito essa parceria com o Ministério das Cidades e, principalmente, também, essa obrigatoriedade de você justificar a expansão da sua área urbana.

Em Nova Lima, no plano diretor de 2007, ela foi aumentada indiscriminadamente várias vezes para atender alguns interesses do capital imobiliário. Então eu acho que isso é importantíssimo.

A outra questão, a questão do conjunto habitacional. O Minha Casa, Minha Vida hoje... Teve uma época em que eu fui... até 2012 eu fui fiscal da Caixa em vários municípios da região metropolitana e até fora daqui, em projetos do Minha Casa, Minha Vida. Eu trabalhei lá na ponta. A pessoa pedia o financiamento imobiliário, ou o construtor pedia o financiamento imobiliário,

eu ia lá fiscalizar o que ele estava fazendo. E, para minha Ele não atende só a demanda por conjunto habitacional, mas a população mais pobre também pode pegar o recurso do programa e aplicar na construção da unidade residencial. Ocorre que, nesse tipo de financiamento, é mais fácil a família, por exemplo, se organizar e ir lá requerer o financiamento. Ela não precisa nem do poder público, grande parte das vezes. Eu, por exemplo, fui em Paraopeba, um dia, atender uma família, de um cara que era mecânico, que ganhava pouquíssimo e financiou uma unidade habitacional de 35 mil reais, muito menor do que o financiamento do Minha Casa, Minha Vida, que para faixa 1 é até 65 mil reais. Se o município quiser, por exemplo, aportar mais recursos, para atender, para aumentar, igual é o caso de Belo Horizonte, dar R\$ 10.000 por família, ele pode fazer isso, mas aí já é uma contrapartida do município, porque a lei permite que o município também seja um parceiro na produção habitacional.

Agora, para o empreendedor, para o empresário do setor imobiliário, fazer essa construção pulverizada não é viável do ponto de vista de escala. Ele vai querer fazer os grandes conjuntos. A gente tem falado, eu falo isso muito como urbanista, até mostrei o exemplo daquele metaprojeto em Belford Roxo,

que é o seguinte: você pode fazer como fez o JK com Brasília, fazer um grande projeto urbano, de expansão urbana, em que você possa articular esse projeto com um projeto habitacional de qualidade. E conversar, por exemplo, com a população que vai morar ali, fazer uma reunião e falar: Olha, aqui eu quero fazer isso, tenho esse, esse e esse produto para poder ofertar nesse lugar. Conhecer a demanda que você tem nesse lugar e o que atende cada uma dessas pessoas, para poder fazer a conta que o poder público tem que fazer. Como que eu consigo atender? A conta do empreendedor vai ser o seguinte: ele vai comprar a terra do proprietário privado. Lá em Nova Lima tem acontecido isso direto; a terra do proprietário privado vale ouro. Então se ele pensa que ele vai vender a terra para a Caixa Econômica, a terra triplica de preço automaticamente. Então, o que a gente tem feito? O que eu tenho feito na Secretaria de Habitação... E é um esforço, você tem que ficar assim... Hoje mesmo eu estava com um empreendedor privado, na hora de a gente fechar o acordo para ele poder vender para a gente poder comercializar as unidades habitacionais, ele... Como é que chama?

MARTA LARCHEL
Retrocedeu.

CLÁUDIA PIRES

Retrocedeu. Aí eu falei com ele: Você tem o carnaval, você pensa. Na quinta-feira depois do carnaval a gente conversa de novo. Porque na hora que gente foi assinar, ele mudou as cláusulas, viu, Dra. Andressa?

ANDRESSA LANCHOTTI

É o mesmo?!

CLÁUDIA PIRES

É aquele que a senhora...

ANDRESSA LANCHOTTI

Ele já está querendo é aumentar o valor.

CLÁUDIA PIRES

Não, não é bem assim... Então eu falei: Olha, nós já temos aqui, está tudo escrito, tem tudo acordado... Então vamos fazer o seguinte: durante o carnaval você pensa, quando chegar depois do carnaval a gente conversa de novo. O que o município quer é isso, é interesse do município fazer isso. O que você quer não pode ser, não pode ser do jeito que você quer; tem que estar dentro das regras do município. Então nós estamos fazendo esse trabalho. Agora, é um trabalho de formiguinha. A gente tem que

ficar o tempo todo mostrando... Por exemplo, eu tenho que mostrar para o empresário...

ORADORA NÃO IDENTIFICADA

Mas é Zeis?

CLÁUDIA PIRES

É Zeis. Mesmo assim. Eu tenho que mostrar para o empresário, primeiro: que eu entendo a lei do Minha Casa, Minha Vida; segundo: que eu sei fazer conta. E eu falei com ele: Olha, a minha experiência profissional é de poder público agora, mas eu trabalhei a vida inteira na iniciativa privada; eu já fiz orçamento de obra, já fiscalizei obra, já executei obra, eu sei quanto vale a obra! Eu sei quanto você pode, eu sei quanto você está perdendo... E geralmente eles estão perdendo... ninguém ganha nada! Todo mundo faz Minha Casa, Minha Vida para atender a Presidenta Dilma. Ninguém ganha um centavo de lucro nisso. É porque ela está pedindo, e eles são muito bonzinhos e estão fazendo. Geralmente é isso.

E é o seguinte, o faixa 1 não tem jeito, ele é tabelado: é R\$ 65.000 e não tem jeito. E ele ganha dinheiro com essa unidade habitacional, não tenha dúvida disso. Agora, eles

estão acostumados ao lucro ilimitado, ou seja, a incorporação imobiliária te permite... Eu falei com ele... Gente, eu já fiz curso de incorporação imobiliária e fui formada pela escola do professor Jamil Rahme, é o que todo mundo faz aqui em Belo Horizonte, não é? Fiz o curso, aprendi, sei fazer. Então a gente sabe o seguinte: você começa com unidade habitacional no imóvel na planta com um preço e quando você chega na última venda, o preço já deduplicou. E aí, a gente perguntava para o professor Jamil: Qual é o lucro do empreendedor imobiliário? Aí ele vira para você e fala assim: O lucro do empreendedor imobiliário é uma caixa fechada a sete chaves; ninguém sabe, só o empreendedor. Isso não pode acontecer na política habitacional! Tem limite! Então isso eles não conseguem atender e ficam o tempo todo brigando com isso. Eles querem o terreno desapropriado, eles querem que a Prefeitura faça a urbanização... eles querem tudo! Eles podem querer. Cabe ao poder público falar: Não. A gente tem que fazer isso.

E no caso dos conjuntos, a forma de atender a grande demanda que a gente tem é por conjunto habitacional. Não tem outra. É muito difícil a gente mobilizar o empresariado para fazer a demanda pulverizada. Em Nova Lima, nós temos 3 categorias de atendimento: o conjunto – a gente tomou uma decisão projetual de limitar os conjuntos até o máximo de 300 unidades,

para evitar ir nessa escala do Meu Orgulho, lá em Manaus, que são 5.000 unidades no meio do mato, no meio do nada – o cara tem que pegar um ônibus para ir lá para poder viver no Meu Orgulho. É um pouco demais, não é? Então, isso é um grande problema. Foi a lei do Minha Casa, Minha Vida que propiciou isso? Não; foi o poder público que não deu as próprias regras: Eu não quero ali, eu quero aqui; eu quero desse jeito, quero dessa forma! O cara precisa ter um pouco mais de pulso para poder fazer isso. É fácil fazer? Não é, dá trabalho. Mas nem tudo que o empresário quer você pode dar.

Agora, eu acho que o IAPI, o JK, o Copan, eles não são... Têm problemas de violência, e até a própria Vila São José, que foi feita no PAC, pela Prefeitura, eles não têm o problema da violência por serem conjuntos habitacionais; é porque essa violência urbana está internalizada na sociedade hoje. Esse convívio com as drogas, com o submundo, ele está presente na nossa vida com o decorrer do tempo.

Uma experiência muito interessante e hoje muito criticada também é a experiência da Unidade de Polícia Pacificadora, as UPPs. Eu acho que é uma experiência importante, porque: você tem que associar dentro da política pública de habitação a política ambiental, a política cultural, a educacional... todas as políticas juntas.

Eu tenho defendido muito uma tese de que o controle social é muito mal exercido pela autoridade pública, que não faz o pacto com a população da forma como tem que ser feito. Por exemplo, estabelecer com seu público-alvo uma política de controle em que esse público saiba todos os passos da política pública que estão sendo feitos ali, saiba qual é o papel dele naquela política pública e qual é o desdobramento daquela política pública a partir do momento em que aquela unidade habitacional for entregue. Isso que a Portaria 168 e a Portaria 610 fizeram – mais a 168, que fala, inclusive, sobre as regras do pré-morar e do pós-morar – tem que ser feito. Por exemplo, Nova Lima; a gente está instituindo a política do pré-morar com 3 meses, porque obrigatoriamente o programa fala isso, você tem que fazer seleção, tem que fazer o trabalho com as famílias que vão morar ali, durante 3 meses; mas a gente instituiu o pós-morar de 1 ano – 12 meses pelo menos –, com acompanhamento sistemático até você ver como a família vai se adequar àquele lugar, para evitar que aconteça isso... Aí tem que conversar com o pessoal da Segurança, com o pessoal do setor da Secretaria de Educação, Secretaria de Meio Ambiente... Todas essas Secretarias têm que estar envolvidas, que é o que o Ministério das Cidades chama hoje de matriz de responsabilidade. Quando a gente faz um conjunto desses, a gente tem que mostrar

para o Ministério das Cidades como o poder público vai se envolver naquela política. E não deve ser uma política de tutela, mas uma política de produção de autonomia; esse é o mais difícil.

Todo mundo tem uma abordagem compreensiva com o pobre, é outra coisa também. Todo mundo acha que sabe o que o pobre quer. Você vai na casa do pobre e fala: Nossa, o cara é pobre, mas tem uma televisão de plasma! Aí fica todo mundo horrorizado. Ele não é tão pobre assim, ele tem uma televisão de plasma. Está na garagem dele um carro zero. Nossa, mas ele é pobre! Ele tem um carro zero! E não pode ter. Por que não? Isso é o acesso ao consumo, à rede de consumo do nosso sistema capitalista – não é outro. Essa rede te permite, com dinheiro, conseguir comprar aquilo em 100 vezes, em 200 vezes, o que quer que seja; é uma política de financiamento. Eu defendo também que a população, ela não quer... Tudo que eu vejo nos movimentos sociais – e eu fui assistente técnico de vários deles durante anos – ninguém quer a casa dada. Ninguém. As pessoas não querem a casa dada. Elas querem comprar, querem adquirir. Só que elas têm que ter condições para adquirir. Elas não podem ir lá e fazer um depósito de R\$ 30.000 na planta, depois intermediárias de R\$ 10.000 a cada 4 meses. Ela não tem dinheiro para isso. Nessa polí-

tica de subsídio de 5 anos, você pagando essa prestação que vai de R\$ 25, na faixa 1, até R\$ 68, você permite o cara ter a dignidade de ter a casa dele. E permite que o outro, que é classe média, que vai ter subsídio do FGTS – a faixa 2 vai de R\$ 1.650 até R\$ 4.550 –, e você usa o FGTS, você pode usar inclusive para poder garantir a inicial do projeto. A Prefeitura também pode fazer uma gracinha.

No caso de Nova Lima, a gente está propondo para o Prefeito que ele faça uma política de subsídio, para as pessoas que não podem pagar, financiar, por exemplo, o terceiro quarto na casa. Porque o Minha Casa, Minha Vida promove unidade habitacional básica: 2 quartos, sala, cozinha e área de serviço. Você pode fazer uma unidade com outro quarto e o Prefeito paga esse outro quarto com a política de subsídio. Ou pode também associar grupos organizados, por exemplo: os servidores públicos, o Sindicato dos Mineiros, a Associação dos Catadores de Papel – como é o caso que a gente organizou, e estamos fazendo um conjunto para eles. Pois é, você tem a condição de fazer isso. Não precisa dar a casa; você vai dar condição para ele poder sair do aluguel caro. Em Nova Lima, por exemplo, a gente tem um programa de bolsa-moradia para famílias que estão em área de risco, a gente não consegue alugar um barracão de 2 cômodos por menos

de R\$ 700. É muito caro! E às vezes você vai na casa... Quando eu cheguei para atuar nesse programa, a gente foi fazer um diagnóstico de tudo que estava alugado pela Prefeitura, tinha imóvel que era alugado pelo bolsa-moradia, que era para tirar a pessoa do risco, e o imóvel alugado estava em risco! Risco construtivo. Então, a gente teve que ir lá, tirar a família e imediatamente colocar num outro imóvel, porque ela estava com risco iminente de ter problema mesmo, e a gente ser responsabilizado por isso. Então, tem essa questão.

A outra coisa é o seguinte: a única forma de dar o imóvel para a família, no Minha Casa, Minha Vida, que deve ser... No Vila Viva aconteceu isso... É porque a lei permite que você destine até 50% das unidades produzidas – no caso do Minha Casa, Minha Vida, puro – para a demanda territorial. Em Nova Lima nós vamos atender a população, as famílias que estão em área de risco ou área de APP, ou área verde... vamos atender todo mundo.

No PAC⁸, toda a produção de unidade habitacional pode ser feita sem que a família precise financiar. Os outros são financiados porque estão em área de fragilidade ambiental – geralmente assentamento precário

⁸ Programa de Aceleração do Crescimento.

rio. Então isso possibilita que você financie... não é que financie 100%; é que, na verdade, você tem o passivo ambiental a cumprir com aquela família: ela já mora em uma área de risco; então você já pode fazer essa negociação sem problema.

Em Nova Lima, a gente precisa de ajuda da Cohab⁹, e vários municípios precisam de ajuda dela. A Cohab está ofertando a sua terra a R\$ 600 o metro quadrado. E nós fizemos agora uma proposta para ela... A gente está fazendo uma demarcação urbanística de um bairro hoje confrontante com a Cohab; então na hora de fazer a demarcação, você tem que fazer um edital público, mostrar qual é a área de demarcação e esperar 30 dias para que os confrontantes se manifestem. A Cohab se manifestou em relação a uma nesga de terreno que não tem fim urbanístico nenhum, cobrando da gente R\$ 600 o metro quadrado para poder vender para o município aquela área, para que a gente pudesse fazer o projeto.

Nós decidimos, no município, não comprar e retroceder no limite da demarcação urbanística, deixando de beneficiar uma série de pessoas, acho que 10 famílias que moram no lugar, porque a Cohab não sabe, não entende

⁹ Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais.

qual é o papel dela em âmbito estadual; o que é pior: qual é o papel dela na política estadual de habitação, o que eu acho muito sério. Acho que isso não está acontecendo só em Nova Lima; isso deve acontecer de uma forma geral. Então eu acho que tem que tomar medidas enérgicas com a Cohab. E nesse caso, ela faz um mal danado no município, porque, quando ela vende o terreno a R\$ 600 o metro quadrado – aí eu vou falar de contaminação –, ela contamina o mercado imobiliário, porque na avaliação, quando você vai fazer uma média geral em que entra o valor da Cohab, o preço do terreno vai lá para cima. Então é danoso para a política. Eu estou fazendo um chamamento empresarial para uma área pública, ofertada pelo município para o Minha Casa, Minha Vida, cujo terreno de 5.000 metros está saindo a 2 milhões e meio! Quinhentos reais o metro quadrado! Se o município não entrasse com o terreno – e isso é avaliação da Prefeitura, nem é de mercado – se a Prefeitura não entrasse com o terreno, a gente não conseguiria fazer o Minha Casa, Minha Vida. E a gente vai fazer o primeiro Minha Casa, Minha Vida dentro do loteamento da Cohab, em terreno público, porque no terreno dela a gente não consegue fazer nada, por causa do preço da terra. Não há condição de fazer.

Então eu acho que essas coisas têm que ser pontuadas. Essa questão da segurança eu acho que um caminho para poder seguir, para resolver os problemas de convivência, é também apostando numa política de segurança compartilhada. Ou seja: onde a UPP falha? A UPP falha em não ser compartilhada, em ser uma política de Estado que é introduzida sem discussão com a comunidade. Você vai lá, entra com armamento, com policiamento, mas não discute com a comunidade. Essa que é a grande falha, no meu entendimento.

ELVIS GAIA

Boa tarde. O meu nome é Elvis Gaia, eu sou Secretário de Meio Ambiente do município de Mateus Leme. Como você mesma tem dito, o Minha Casa, Minha Vida é um negócio e muitas vezes ele não vem para atender a política habitacional, mas o interesse privado, do construtor. O que eu tenho visto em alguns municípios hoje é que o projeto do Minha Casa, Minha Vida não tem vindo para atender o interesse do município, mas, como eu disse, o do construtor. E com isso ele vem gerando vários impactos sociais para aquele município. Ele não está atendendo uma demanda reprimida, mas ele está gerando uma demanda. Eu quero saber se, com todo o controle que existe hoje para a aprovação desses projetos, se vocês já identificaram isso, se estão acompanhando, qual é a sua opinião a respeito.

CLÁUDIA PIRES

Lá tem Secretaria de Habitação?

ELVIS GAIA

Eu sou Secretário de Meio Ambiente e eu que acompanho.

CLÁUDIA PIRES

E Habitação?

ELVIS GAIA

Urbanismo e Meio Ambiente.

CLÁUDIA PIRES

Ah, tá. Olha só: na verdade, é seu papel fazer isso. O empreendedor imobiliário não pode entrar dentro do seu município sem que você estipule as regras para o programa. A gente tem lá no município uma lei – que a gente está inclusive querendo modificar para colocar mais condicionantes. Mas, por exemplo, toda pessoa que vai dentro do município de Nova Lima querer construir Minha Casa, Minha Vida, a gente chama – e isso tem acontecido antes de eu trabalhar... Antes de eu ir trabalhar como Secretária de Habitação em Nova Lima, eu trabalhei um tempo com o Minha Casa, Minha Vida na Baixada Fluminense: Belford Roxo, Mesquita, Nova Iguaçu, uma série de cidades... A gente fez estudos

de viabilidade, eu trabalhei como consultora da Prefeitura, dando opinião sobre projetos e tudo. Cabe ao ente público dar as regras do jogo. Não pode deixar a iniciativa privada... Ele é um programa público-privado, ele não é um programa privado; ele não vai lá, não escolhe a demanda; a demanda é do município. E lá em Nova Lima, por exemplo, a gente não está limitando a demanda só de 0 a 3 ao município, não, porque essa é obrigatória. O município tem que ter o cadastro, tem que ofertar... salvo quando você tem movimentos de moradia que fazem a demanda; mesmo assim, os movimentos de moradia, a gente colocou uma regra que eles têm que ser cadastrados pela Prefeitura, até para não gerar, por exemplo, assim... A Portaria 595 agora, que foi editada pelo Ministério das Cidades, institui um caráter metropolitano nas políticas públicas de habitação. Então, por exemplo, se você não consegue atender o deficit habitacional em Belo Horizonte, você pode migrar para Nova Lima, por exemplo. Para a gente, isso é o pior dos mundos, porque a gente sabe, por exemplo, em Belo Horizonte, como eles estão tendo dificuldade em implantar uma política habitacional aqui dentro do programa. Parece que eles fizeram só 1.720 unidades até agora e mesmo assim no programa Minha Casa, Minha Vida PAC. No programa Minha Casa, Minha Vida puro, que a gente fala, que é só a iniciativa privada junto com... para viabilizar de 0 a 3 e de 3 a 6, ele não fizeram. Então, nesse

caso, a gente tem um controle sobre isso. A pessoa vai lá na Secretaria de Habitação, a gente dá as diretrizes: o que a gente quer, qual é o produto que a gente quer que eles produzam... Inclusive a gente tem interferido até nessa questão, por exemplo, o cara chega e fala: Ah, quero fazer 500 unidades... Teve uma pessoa que foi lá dizendo: Quero fazer 3.000 unidades. Eu falei: Ah, é? Você vai fazer 3.000 unidades onde? Lá perto de Rio de Peixe. E eu falei: E aí? Aí ele falou: E aí eu preciso que o município faça a estrada para Rio de Peixe. Então eu expliquei: Olha, não é assim que funciona. Nós temos esse e esse terreno, tem o proprietário – a gente tem um grande proprietário de terra lá, que é a Anglo Gold. Tem a Anglo Gold, a Vale, são proprietárias de grandes glebas aqui, só que a gente quer gleba urbana! Nós queremos a gleba onde já tem escola, creche, posto de saúde... Nós não queremos lá em cima, a gente quer aqui! Então a gente definiu: Olha, aqui você pode fazer, aqui também. Lá não! Lá a gente não quer. E ele: Ah, mas não dá para viabilizar aqui, porque o preço da terra é caro. Realmente o preço da terra é muito caro. Mas o que a gente está fazendo: a gente conseguiu sentar com algumas incorporadoras para poder falar com eles o seguinte: O que vai regular o preço da terra que você está comprando é a conversa que você vai ter, junto com a gente, com o proprietário de terra e até a interferência da Prefeitura para poder instituir uma regulamentação. Por exemplo, um proprietário que

a gente tem lá, que tem todo o loteamento em área de Zeis, ele queria vender os 150 terrenos dele a R\$ 120.000 cada um e tchau, vai embora. Aí nós chamamos, antes de o decreto dele sair, nós chamamos e falamos: Olha, isso não interessa para o município. Se você fizer um terreno a R\$ 120.000, quem vai comprar um terreno a esse preço? É a classe média, que vai financiar uma casa de mais R\$ 120.000. Então, saiu dos limites até da faixa 1 e 2; vai atender o público que hoje pode comprar, pode entrar num financiamento, pode comprar um imóvel mais caro. Não vai atender a nossa demanda, que são 3.200 do deficit de 2010, 4.400 pessoas no cadastro. A gente quer atender essas pessoas. Para a gente atender essas pessoas, o município tem que atuar como regulador. E ele tem que ir em cima, ele tem que acompanhar todo o processo, ele tem que ir atrás do empreendedor... o Prefeito tem que ter pulso nisso, não é? Tem alguns Prefeitos que têm preconceito contra o programa... Eu já ouvi até falar assim: Minha casa, minha dívida. As pessoas falam isso, e eu pergunto: Que dívida? Aí eles falam: Não, porque isso aí traz uma dívida para o mutuário... E eu explico: Não, é R\$ 5.200 se ele for muito pobre. Ele vai adquirir uma casa por R\$ 5.200! É dívida isso? Aí ele fala: Ah, não sei disso, não. Aí eu falei: É assim que funciona o programa! Agora, se ele ganha mais, ele pode financiar um imóvel de valor maior. Por exemplo, no caso de Nova Lima, na faixa 2. Nós estamos pegando a faixa 2, e o

cara: Ah, eu vou querer construir aqui 600 unidades. E nós dizemos: Você vai construir as 600 unidades para o público que nós vamos te falar qual é! Então a gente, por exemplo, quer construir para funcionário público, o Prefeito quer fazer o programa para o funcionário público. Aí nós estabelecemos: Olha, você vai construir o imóvel a R\$ 100.000 cada um, cada unidade habitacional, porque a faixa 2 é isso. Quando você faz a R\$ 100.000, você tem um Ret¹⁰, imposto único instituído pelo governo – como se fosse o imposto da linha branca – de 1%. A carga tributária dele para a construção da unidade é 1%. Então, ele vai fazer essa para atender exclusivamente o nosso público, a nossa demanda e ajudar o município a tirar algumas pessoas que estão na fila e que não vão ser atendidas prontamente no programa, entendeu? Então o município tem que ter pulso nisso. É isso que eu falei: atuar com o interesse público e iniciativas de caráter público-privado.

O Raimundo Faoro é que explica muito bem isso. O nosso poder público não está habituado a regular. Ele está habituado a ser conivente com a iniciativa privada e atendê-la naquilo que for possível. A gente faz isso com uma facilidade! A gente acha que o poder público é a casa da gente. Tudo que o empreendedor privado não quer, ele passa para o poder público. Ele socializa os prejuízos com o poder público. E ele quer só os lucros. Geralmente é assim. O poder público

¹⁰ Regime Especial de Tributação.

é que tem que inverter essa lógica. O programa é privado? É privado, mas tem a mão do poder público. É a grande sacada do governo Lula. Por isso eu tenho admiração pelo programa, pelo que ele fez nisso. A grande sacada dele e é a grande sacada do governo atual. Quando a gente institui constitucionalmente a questão das parcerias, dos consórcios, é justamente para isso.

O que é uma operação urbana consorciada? A operação urbana consorciada não é uma operação para dar índice para proprietário privado! Não é isso! Ela não serve para isso! Inclusive não tem um artigo do Código Civil que fala que enriquecimento ilícito é crime? Não tem? Qual é o artigo?

MARTA ALVES LARCHER

É ilícito, não é crime.

CLÁUDIA PIRES

É ilícito, então tá. Mas não pode enriquecer ilicitamente, vamos dizer assim. Então, por que a gente oferece para pessoas coeficiente 5, 8, 10... e o poder público não cobra nada em troca? Por quê? Não entendo. Um tem 1, o outro tem 0,5, o outro tem 7! E não se cobra nada! Ah, mas estou cobrando outorga onerosa dele. Não, não é só isso. Ele tem algumas obrigações para com a cidade. Ele tem um

compromisso social, coletivo com a cidade. É isso que a gente tem que cobrar.

A gente tem hoje armas poderosas. As leis ambientais, por exemplo, elas quase que nos obrigam – você, Elvis, que é Secretário de Meio Ambiente – a ter uma posição mais firme com a iniciativa privada nesse sentido. Ou seja, não pode aleatoriamente usar a máquina pública em benefício individual de alguns poucos. Esse é que o problema, esse que é o princípio; a função social da cidade é isso, é socializar ônus e bônus. Mas as pessoas só querem socializar os ônus. E os bônus ficam... o cara vai lá, faz o projeto dele, aprova, acha ruim com você se você não aprova no dia, fala que vai te processar... Tudo isso ele fala, mas é preciso ter pulso firme mesmo, para evitar que a gente perca as rédeas da questão pública; que a gente ajude o Brasil a crescer, não é? Esse é o nosso papel. Eu acho que, como cidadão, a gente tem que ajudar a nossa nação a ser melhor no futuro.

Toda a trajetória da política habitacional, por exemplo, nos mostra que a gente teve mais fracassos do que êxitos. A gente está correndo atrás, hoje, de resolver um passivo ambiental urbano causado pela negligência do poder público para com a cidade, para com seus cidadãos. O que

a gente fala hoje é que a gente produziu cidades urbanizadas, onde muita urbanização num lugar serve a poucos, e o resto vive em periferias urbanas, onde a gente lida com toda sorte de problemas. Então, a gente tem que começar a mudar a postura do município em relação à questão. E a gente tem uma bíblia na mão para poder seguir, que é o Estatuto da Cidade. Se a gente pensar sempre no Estatuto da Cidade com interesse público, visando o interesse público, coletivizar todas as questões, a gente vai avançar.

MARCELO

Meu nome é Marcelo, eu sou Promotor de Justiça. Eu entendo e concordo com esse ponto de vista do papel do ente público. O município acabou assumindo uma grande responsabilidade na questão de regulação e mesmo de fiscalização das políticas urbanas. Mas quando você exemplifica com Nova Lima, e talvez conhecendo melhor a realidade aqui de Belo Horizonte, a gente percebe que essa realidade é que os municípios menores não estão preparados para isso. A maioria dos municípios de Minas, pequenos e médios, eles não têm uma competência em política urbana para exercer esses papéis, para usar os instrumentos legais que estão à disposição dos municípios. E acaba, muitas vezes, que somos nós do Ministério Público que temos que fomentar isso. E a gente acaba enfrentando

grandes dificuldades, porque você tem que começar do início. Porque tem que ter um plano diretor bem estruturado, essas zonas têm que estar bem demarcadas, tem que ter um compromisso entre o Poder Legislativo, que vai legislar, e o Poder Executivo, que vai acabar administrando toda essa política urbana.

Só que, revendo todo esse cronograma de tudo que já aconteceu, a gente percebe que os problemas que as grandes cidades enfrentaram durante alguns anos estão acontecendo também nessas cidades menores, porque o desenvolvimento da nossa economia está gerando riqueza e estão sendo criados os bolsões de pobreza dentro das pequenas cidades, nas áreas urbanas mesmo. E esses bairros, essas periferias, esse guetos de que você fala, estão refletindo todos esses problemas de violência, de falta de equipamento urbano, de construções em área de risco... E nós, do Ministério Público, estamos enfrentando um dilema. Porque o que acontece? Eu vou exemplificar. Chega uma família de baixa renda e fala: Ó, doutor, me falaram que eu podia entrar lá no lote, eu entrei. Eu construí lá uma casa de um cômodo; eu não tenho banheiro na casa; a Cemig não liga a minha luz; lá não tem Copasa, a água não chega porque é no alto do morro. E tudo que eu peço pro município, que eu vou requer na assistência social, eles falam que

eu não tenho direito porque eu invadi. Agora eles querem me tirar de lá, mas não tem lugar onde me colocar, doutor. Eu tô com três menino aqui, o que que eu faço? Aí você vive um dilema: é a política urbana, o direito à moradia – direito fundamental.

Então eu queria que você abordasse um pouco essa questão do ponto de vista da regularização fundiária de interesse social, onde já tem alguns núcleos de pessoas já instaladas, já com as questões antrópicas um pouco definidas, mas tudo desordenado. Como que a gente entra com essa nova política urbana, com essa visão, para preservar o direito à moradia dessas pessoas, mas que a moradia seja digna, que elas possam ter acesso ao mínimo, aos equipamentos ali perto de sua residência – uma área de lazer, uma creche, um hospital, um posto de saúde – e que as coisas estejam ali com os padrões estabelecidos. Porque a gente está criando grandes favelizações à margem das pequenas cidades. E isso a gente fica muito preocupado, porque ali, sim, estão criando essa discriminação toda que você comentou aqui antes.

CLÁUDIA PIRES

No ano passado, eu fui convidada para fazer uma aber-

tura de uma Conferência de Cidades em Rondônia. Depois eu fiz a abertura da Conferência de Cidades no estado de Minas Gerais. Eu mostrei o mesmo mapa. Eu mostrei o mapa de Minas Gerais e o de Rondônia, que é o seguinte: a gente tem no CAU, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo, o mapa dos arquitetos que atendem os municípios, o mapa geral; você pega o mapa e sabe quantos arquitetos tem por município e se tem pelo menos um arquiteto na Prefeitura. A gente está até com uma campanha em curso... eu vou até pedir a ajuda do Ministério Público – que é uma campanha como a dos médicos: mais arquitetos nas cidades. Por quê? O problema urbano não é percebido como problema. Marx fala isso.

Na faculdade, eu sempre leciono uma matéria que se chama Planejamento Urbano e Regional, e nessa matéria, o início dela é discutindo a cidade capitalista, vários autores da cidade capitalista. Tem até um livro clássico sobre isso, que é O Urbanismo, da Francoise Choay. E ela mostra todas as correntes do urbanismo, desde aquelas socialistas, utópicas, em que você vai ter que produzir uma cidade nova para poder abrigar todos os moradores daquelas cidades, e aí o Fourier faz uma cidade que se chama Família Estéril. Aí ele leva as pessoas para um lugar longe, tipo uma célula, e cons-

trói uma cidade, uma indústria e um educandário. O prédio dele é uma célula, todo mundo vive igual, a unidade de habitação vem daí. O Le Corbusier, que é outro arquiteto famoso da história da arquitetura, depois faz isso. Mas ele faz isso e liga essa cidade à produção industrial. Está tudo certo na cidade dele, só que acontece o seguinte: alguém lá resolve fazer um alambique e começa a vender bebida na cidade. Aí acabou a paz. Então é esse o problema do socialismo utópico.

O Owen, que é um outro socialista utópico, ele vende tudo que ele tem, ele era um industrial, vende tudo que ele tem e vai para os Estados Unidos montar uma colônia; e nessa colônia, que se chama New Harmony, acontecem os mesmos problemas que o Fourier teve também.

E o Marx já dizia nessa época o seguinte: o problema urbano não é percebido; não existe problema urbano. Ele está em outra raiz, que é o capital. A grande contradição da sociedade capitalista é o seguinte: existem alguns que concentram na sua mão os meios de produção e os outros que são funcionários desses que detêm os meios de produção. Nessa contradição, existe uma concentração de riqueza muito grande na mão de uns e isso gera uma desigualdade. O desafio da sociedade brasileira é o seguinte: nós somos

um país que distribui muito mal a nossa riqueza. Então existem as pessoas que usam essa riqueza e outras que não chegam nem perto dessa riqueza. E nós passamos 40 anos, de 1964 até aproximadamente 2004, de 1963 a 2003, antes do movimento da reforma urbana, fazendo tudo errado, ou seja, nos omitindo em relação aos problemas da cidade. Quando você pergunta para qualquer Prefeito das 5.000 e tantas cidades brasileiras qual é o problema urbano que ele tem, ele vai falar para você que é asfalto. Planejamento urbano para ele chama-se asfalto. Quando teve aquela tragédia em Petrópolis, no Vale do Cuiabá, entre Teresópolis e Friburgo, eu fiz questão de pegar os dados orçamentários desses municípios no Tribunal de Contas do Estado para ver como eles investiam o dinheiro deles. E eu vi que a rubrica 'urbanismo' era só para asfalto. Tinha, se não me engano, R\$ 5.500 que ele tinha pagado uma consultoria para fazer um negócio na área ambiental. Acabou. Então, assim... não se percebe o problema urbano nas Prefeituras, os Prefeitos não veem isso. Agora, se você discutir com eles qual o coeficiente de aproveitamento vai ter aquele terreno que está localizado ali, depois que ele fizer uma estrada, ele entende o que você está falando. Aí reside um problema. Hoje a gente sabe que a terra urbana tem um valor, existe uma mais-valia nessa terra, é um conceito marxista também, mas essa mais-valia dificilmente é

apropriada. Quando se fala, por exemplo, desses planos de expansão urbana, como é o caso do art. 42-B, o que ele está falando é o seguinte: Vamos socializar a mais-valia? Se você vai fazer um investimento naquela região, vamos ver se você consegue investir também naquelas áreas onde tem bolsões de pobreza e que precisa resolver? Então, por exemplo, o empreendedor, num loteamento privado, por exemplo, que vai construir um empreendimento próximo à área pauperizada, qual é a contrapartida urbanística que o município tem que dar para ele? É um banco na praça principal, na matriz principal? Ou é ele fazer, por exemplo, a política de urbanização como fez a Secretária de Habitação de Niterói? Foi inédito o que ela fez, chamar o cara e falar: Olha, então tá. Você quer fazer? Você quer índice cinco? Então tá. Então eu vou te dar essa favela toda para você fazer um projeto, viabilizar o empreendimento e me apresentar pronto aqui, que eu vou captar recurso. Quando você fizer isso, eu te dou coeficiente cinco. Ela está colocando no seu devido lugar essa questão da socialização dos lucros e pedindo para ele investir nisso, inclusive. Isso é que a gente não vê fazer.

Eu acho o seguinte, eu falei isso em Rondônia, ninguém fica desesperado quando vai numa Prefeitura e não tem

arquiteto nas áreas de planejamento, o Secretário de Planejamento não é da área, o Secretário de Habitação não é da área – desculpe, eu não soltei nenhum caso de Mateus Leme, se eu estiver cometendo aqui alguma gafe, tá? Mas os cargos dessas áreas geralmente são cargos políticos. Eles podem até ser cargos políticos, mas você tem que ter habilitação profissional para isso. O Prefeito pode nomear quem ele quiser, mas a pessoa tem que ter alguma habilitação para poder tratar do tema. E o seguinte: eu nunca vi ninguém chegar na Prefeitura e não ter um Secretário da área para atender e ele ficar horrorizado e chamar a imprensa. Se tiver um médico exercendo ilegalmente a profissão, todo mundo vai denunciar, vai no Ministério Público, vai fazer... Ninguém liga para essa questão; arquitetura e urbanismo no Brasil é uma atividade desprestigiada a ponto de as pessoas pensarem o seguinte: Se esse profissional é habilitado para fazer isso, por que ele não está lá na atividade fim lá da Prefeitura? Por que ninguém briga para poder ter mais apoio, assistência técnica... A Lei de Assistência Técnica – gente, que vergonha! – a lei foi editada em 24 de dezembro de 2008, a lei que cria assistência técnica, e nós não conseguimos introduzir essa lei nos municípios brasileiros, dando gratuidade ao serviço, à assistência técnica dos engenheiros e arquitetos nas cidades, com dotação orçamentária. Lá em Nova

Lima eu estou sofrendo para conseguir aprovar uma lei de assistência técnica no município para eu poder ter condição de pegar meu orçamento e chamar escritórios, capacitar escritórios públicos para atender lá na ponta; é isso que está falando.

A questão da regularização fundiária, por exemplo. Eu tenho um TAC para cumprir com o Ministério Público. Eu falei que eu me recuso a fazer só regularização fundiária, entregar o papel e dar tchau para o proprietário. Nós temos que fazer mais do que isso. Nós temos que instituir canais de regulação, nós temos que pegar aquela área que tem uma urbanização precária decorrente de uma ausência do profissional na área, feita de forma espontânea, e criar instrumentos para que, no médio e longo prazo, aquela área possa ser urbanizada a contento. Então, você ter uma rua mais estreita, você ter um beco, as pessoas pensam assim: Ah, vamos só urbanizar isso aqui. Eu trabalhei na Urbel fazendo isso. Eu saí de lá e eu não entendia... são duas sensações que eu já tive na minha vida de desconforto, e eu não entendia por que eu estava me sentindo desconfortável e depois de muito tempo é que eu fui perceber. Quando eu era criança, eu ia em zoológico, eu ficava triste uma semana. Eu não conseguia perceber por que é que eu ficava triste uma semana. Uma vez eu falei para minha mãe: Eu

não quero ir mais, não. Tem excursão para o zoológico, mas não quero ir, não. Aí ela falou: Mas por quê? Eu não sei, não é o lugar que eu gosto de ir. Era porque eu não gostava de ver bicho preso, daquele jeito que estava lá, na jaula. Eu achava que o bicho sofria. É um problema meu. Mas eu só fui entender isso muito tempo depois. Na Urbel, quando eu era estagiária, estudante de arquitetura, eu trabalhei um ano e meio na Urbel, eu saí de lá porque eu ficava deprimida. Eu ia aos lugares... Mas por que eu fico chateada, gente, com esse negócio de eu ir nesse lugar? Eu gosto de fazer esse serviço, eu gosto desse serviço. Mas era por causa disso... porque eu ia aos lugares para poder fazer projéctinho, para asfaltar um becozinho para o cara viver ali e no resto da cidade é diferente! O cara tem amplas calçadas, tem vias públicas, o transporte chega na ponta, é um urbanismo de qualidade, a casa é legal... eu não gostava de ver isso! Eu me incomodava com isso! Então, eu reajo a uma regularização fundiária que seja simplesmente fazer o papel passado e dar o direito de propriedade para pessoa. Em Nova Lima, a gente está fazendo uma lei de regularização fundiária que permite ao Executivo inclusive fazer o Habite-se, administrativo, para dar condições para aquela família e averbar a edificação no cartório e acessar o crédito imobiliário, com assistência técnica. Porque aí ela vai ser obrigada a fazer as reformas e a ampliação,

mas tendo um profissional na ponta para poder atender, criando a cultura do arquiteto atendendo, do engenheiro atendendo ou quem quer que seja, mas tem que ter o profissional habilitado lá na ponta. Para projeto, é arquiteto, não tem condição; mas para execução você pode ter os dois profissionais. Tem que ter isso lá na ponta.

E, por fim, eu acho assim: tem uma luta, uma bandeira dos movimentos sociais, eu mesma ajudei a coletar milhares de assinaturas sobre a questão da vinculação do orçamento geral da União, do orçamento estadual e do orçamento municipal para utilização em habitação e desenvolvimento urbano, que é a PEC da Moradia. Essa proposta de Emenda Constitucional, por vários motivos, ficou engavetada no Congresso. A gente teria que fazer uma ampla campanha para poder transformar o orçamento da moradia em verba carimbada, como acontece com a educação e com a saúde. Porque só foi assim que Prefeito começou a usar a verba que ele utilizava na educação e na saúde para educação e para saúde, porque se ele não usar ele vai preso. No urbanismo e na habitação, ele não vai preso se ele não usar o dinheiro na habitação e no desenvolvimento urbano. Ele não vai! E quando você fala sobre isso, ninguém quer. O governo federal não quer porque acha que engessa demais; os municípios não querem porque

acham que perde a capacidade de investimento. Ora, se ele vai investir em urbanismo, ele que invista com verba carimbada! Porque aí ele vai tem que fazer um plano de atuação, ele vai ter que olhar para o plano local de habitação que ele fez, o plano de regularização fundiária... No ano passado, eu passei por uma sabatina do Secretário da Fazenda: Mas por que que você quer usar tanto dinheiro nessa área de urbanização? Porque o plano local de habitação, o plano diretor da cidade obriga! Mas não existe nenhuma vinculação orçamentária que faça com que ele pegue o dinheiro todo que eu tenho que usar na habitação e coloque no fundo de habitação. O dinheiro que eu tenho no fundo é um pouquinho de dinheiro, coletado de uma política habitacional de longo prazo do município. Mas o grosso do orçamento pode ser remanejado a qualquer hora. É isso que a gente tem que mudar nos municípios, porque a partir daí ele vai querer arquiteto lá na ponta fazendo... Tem que vincular esse imposto: 2% do orçamento geral da União; 2% dos estados; 1% do município. O Prefeito só vai entender que urbanização é uma política de base para ele, assim como a reforma urbana, vai entender a reforma urbana quando isso tiver vinculado no bolso dele e ele puder ser criminalizado por não ter feito. Se não tiver isso, não vai ter jeito de a gente avançar na reforma urbana, porque a gente vai ficar atendendo

esse varejinho. A pessoa que chega lá na Habitação fala que está dentro de uma área de APP, de tudo, e a gente... Ela precisa morar! Se o gestor público não entende que ela tem direito de morar, ela vai morar de qualquer jeito! Não adianta! Ela vai morar de qualquer jeito! A gente tem que entender isso. Agora, a gente tem que ter mecanismo para poder acabar, atenuar esse tipo de problema. Hoje nós não temos. E hoje, se você não tiver na ponta uma pessoa que entenda da política, você não vai fazer a política urbana que a gente necessita fazer, e os movimentos sociais vão continuar brigando: Reforma urbana já! Reforma urbana já! E como você vai fazer reforma urbana já? Com dotação orçamentária. É assim. Com lei e com dotação orçamentária.

MARTA ALVES LAROCHE

Bom, gente, de tudo isso que a Cláudia falou eu acho que o que a gente pode colher é a importância de nossos municípios fazerem planejamento urbano, senão a gente vai ficar eternamente enxugando gelo e resolvendo pontualmente, não é?

O município tem que ter plano diretor, tem que estabelecer as suas leis orçamentárias de acordo com o seu plano diretor, de acordo com as prioridades definidas no plano

diretor e tem que ter política habitacional a partir do déficit habitacional constatado no território dele. O déficit qualitativo e o quantitativo também: pessoas que moram em áreas de risco, moradores de rua, todas essas pessoas têm que ser contempladas.

A gente tem uma Lei Federal, a 11.124, que instituiu o Sistema Nacional da Habitação de Interesse Social, voltado para população de baixa renda, e esse sistema se baseia num tripé: a lei, o Fundo Municipal de Habitação, o Conselho Municipal de Habitação e o Plano Municipal de Habitação. Se o município tem esses 3 requisitos, ele pode acessar recursos federais.

Agora, Cláudia, eu queria que você me esclarecesse uma coisa: o Minha Casa, Minha Vida não é recurso do Fundo Nacional de Habitação não, né? Do orçamento da União não, né?

CLÁUDIA PIRES

Esse é um dos problemas do Minha Casa, Minha Vida.

MARTA ALVES LARCHEL

Bom, então eu queria agradecer a presença de vocês. O que a Cláudia falou aqui no final deixou um gostinho para

o nosso próximo encontro, Cláudia, em que nós vamos falar da recuperação das mais-valias urbanas. O que é isso? É a gente dividir mais os bônus de morar em cidade, porque quem ganha dinheiro tem que reverter isso de alguma forma para coletividade. Eu queria agradecer a sua participação e te passar aqui o certificado do nosso Centro de Estudos e convidar você para uma outra oportunidade. Obrigada.

CLÁUDIA PIRES

Eu agradeço demais a oportunidade. Adorei.