INÊS MAGALHÃES

"DEVEMOS CONSTRUIR CIDADES, NÃO MAIS SIMPLES CONJUNTOS HABITACIONAIS"

Secretaria nacional de Habitação faz um balanço de realizações e aponta desafios

Fernando Garcia e Ana Lélia Magnabosco

A secretária no evento Construbusiness 2010



Edney Cielici Dias

AO FINAL da gestão do presidente Lula, Inês Magalhães, secretária nacional de Habitação, fez um balanço da política habitacional brasileira nos últimos oito anos em entrevista à **Conjuntura da Construção**. Além de analisar os avanços institucionais do primeiro mandato e o aumento expressivo dos investimentos nos últimos anos, a secretária traça um balanço do programa Minha Casa Minha Vida e os desafios para o próximo governo.

Dois momentos

Ao analisar os dois governos do presidente Lula, são identificados claramente dois momentos. No primeiro mandato, houve uma preocupação com a regulação. Os marcos regulatórios, seja da habitação seja do saneamento, foram debatidos, revisados e fortalecidos. A escassez de recursos nesse primeiro momento fez com que o governo federal se concentrasse em melhorar o foco dos programas e remontar a institucionalidade da habitação, reforçando seu caráter de política federativa. Na remontagem do sistema, houve a preocupação de que as prefeituras e os governos estaduais retomassem a sua capacidade de planejamento. Resgatou-se, repactuou-se e aprovou-se o primeiro projeto de lei de iniciativa popular que constituía o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

O segundo mandato é o momento do incremento dos investimentos. A política habitacional elegeu dois focos de aplicação dos recursos, os quais se complementam e dão sustentabilidade à própria política: a urbanização de favelas e a produção habitacional. Em 2007, quando o PAC foi lançado, colocou-se como meta o atendimento de cerca de 1,8 milhão de moradores em favelas para implantar infraestrutura, melhorar as condições de moradia e integrar esses territórios à malha urbana. Isso é um esforço de resgate, dando condições de habitabilidade e de melhorar as potencialidades das comunidades para que elas possam ter melhor padrão de vida.

Papel estratégico

Com os projetos do PAC em andamento e o mercado imobiliário em recuperação, veio a crise internacional e, nesse contexto, a habitação foi escolhida como o instrumento para combater a recessão. Eu sempre reforço que isso foi um mérito do governo, porque poderia ter sido escolhida outra área da construção civil para cumprir o mesmo papel. A construção civil, como se sabe, é intensiva em mão de obra e os insumos são nacionais. Por isso é utilizada como uma estratégia de enfrentamento de crises dessa natureza. A escolha da habitação, por meio do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), juntou os dois atributos que o governo Lula valoriza muito: que o processo de crescimento econômico seja capaz de diminuir as desigualdades.

O MCMV foi baseado na estratégia que valorizou a parceria com a iniciativa privada. Isso deu celeridade à execução do programa porque as empresas privadas não estão sujeitas aos trâmites dos órgãos de controle do governo e da necessidade de licitação. Considerando a urgência da necessidade de geração de empregos para o enfrentamento da crise, a estratégia foi muito acertada. Mas vale ressaltar que o programa também é um mecanismo capaz de dar continuidade à diretriz de diminuição da desigualdade.

Balanço do programa

Hoje, os empreendimentos para famílias com renda até três salários mínimos já estão contratados. No início, houve o questionamento se os empreendimentos para essa faixa teriam atração no mercado ou não. O arranjo em que ele foi montado deu essa atratividade. A moradia para essa faixa de renda é um produto de baixa margem, mas de alta liquidez e o empresário não precisa se preocupar com a demanda.

Apesar de não ter sido colocado um prazo para o atingimento da meta, foi um grande sucesso ter contratado 1 milhão de moradias em dois anos. Isso por que a construção é uma cadeia de longa maturação. Mas a meta do MCMV que se cumpriu com maior eficiência foi a mudança do perfil de renda dos financiamentos. É muito importante, como uma estratégia de enfrentamento da questão habitacional, ter um financiamento expressivo para as famílias de até 4 salários mínimos. Quando eu vejo o perfil de renda que temos hoje, fico muito feliz. Para fase 2 do MCMV, a meta é construir 2 milhões de moradias entre 2011 e 2014. A parcela dos imóveis destinados a moradias para famílias com renda até três salários mínimos passou de 400 mil unidades, na fase 1, para 1,2 milhão de unidades agora. Esse é o núcleo mais resistente do déficit.

Mobilidade social

O MCMV veio comprovar que há uma fatia, a barriga da pirâmide social, que começa a investir em habitação. Essas famílias estão indo além do consumo de bens da linha branca e do automóvel e começam a acessar o investimento habitacional graças às condições favoráveis da taxa de juros e à melhoria do poder aquisitivo. A criação desse ambiente favorável está atraindo famílias com renda mensal entre 2 e 3 salários para aquisição do bem com financiamento tradicional. Isso é importantíssimo para diversificar o mercado. Lembro-me de que em 2003 a oferta de imóveis se restringia a lançamentos de moradias com 3 ou 4 dormitórios para atender à demanda do topo da pirâmide social. Esse é um mercado muito pequeno. Para enfrentar o problema habitacional é necessário produzir para todas as faixas de renda. Aos poucos, alguns empresários começaram desenhar produtos com maior aderência para a população de menor poder aquisitivo e hoje nós temos quase 30% dos contratos do PMCMV na faixa de 2 a 3 salários.

Desenvolvimento institucional

O MCMV tem novos desafios na segunda fase. Há a preocupação com o desenvolvimento institucional dos atores, sejam eles públicos ou privados. No caso do setor público, há a preocupação com o novo papel dos municípios. Agora, o município não é mais o agente que entrega a chave, responsável por todo o processo. Mas é fundamental para que as cidades estejam preparadas para receber os empreendimentos. As prefeituras devem direcionar os investimentos para adequar a infraestrutura urbana e o uso do solo à demanda por moradias.

Com o MCMV, houve surpresas positivas e outras negativas, em que o poder público não fez aquilo que é uma responsabilidade intransferível: regular o uso e a ocupação do solo. É necessário que o poder municipal planeje, que sejam previstos nos planos diretores espaços para a habitação de interesse social. A terra é um bem finito e, sem planejamento, pode ocorrer seu encarecimento, comprometendo a viabilidade de empreendimentos sociais. Além disso, há instrumentos à disposição do poder municipal para a inibição da especulação ou para a recuperação da mais valia dos empreendimentos de alto padrão para o investimento na habitação de interesse social.

Desafios à frente

Os desafios colocados são os bons desafios: como fazer melhor, como fazer agregando novos atores, melhorando o sistema, melhorando a produtividade, melhorando a maneira de fazer. Para a cadeia produtiva e o governo, é fundamental ter bem definido quais são os gargalos fundamentais nessa nova etapa do programa.

Essa superação permeia desde os municípios e o governo federal, com o planejamento, à indústria, com melhoria de sua produtividade. Nós temos claro que, para produzir nessa escala e para atender à demanda por moradias, teremos que fazer grandes empreendimentos. Então, surge à discussão se é factível fazer empreendimentos com mais de mil unidades. Hoje há empreendimentos de 500 unidades ruins e empreendimentos de mil unidades bons. Quais são os pré-requisitos para que os grandes empreendimentos sejam bons?

> "Não é possível mais fazer 'plantação de casinhas' ou 'depósito de gente'."

Não é possível fazer "plantação de casinhas" ou "depósito de gente". Para que isso não ocorra, o programa tem que ter condicionalidades: para o setor público, de alteração da cultura; para a iniciativa privada, de que o empreendimento deva ser sustentável. Hoje o programa também deve se pensado do ponto de vista da sua imagem. A grande diferença é que nós devemos construir cidades, não mais simples conjuntos habitacionais.

A cadeia produtiva da construção é um eixo fundamental na estratégia de longo prazo. Nesse sentido, o governo tem um desafio que é incentivar os mecanismos de industrialização da produção, de melhoria dos produtos e de incentivo à inovação. Hoje há claramente um problema de distribuição regional da produção de insumos que leva ao aumento de custos e dificuldades de obtenção e materiais de construção em certas áreas. Outro problema é a oferta de mão de obra. Acho que esse é um grande desafio para o setor, talvez o maior deles. Onde está o estrangulamento de mão de obra, onde é que ele é mais crítico, onde a parceria tem que ser mais estrutural para o treinamento e para a própria atração da mão de obra para o setor da construção civil.