Opinião

Habitação e cidadania

Houve uma profunda reformulação na política habitacional no Estado, com modificação de procedimentos, reorganização de estruturas e estabelecimento de novos modelos

Lair Krähenbühl
Secretário da Habitação do Estado de São Paulo e presidente da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

A POLÍTICA habitacional do Estado de São Paulo direcionada à população de mais baixa renda passou por importantes transformações nos últimos anos, conduzidas pela Secretaria Estadual da Habitação. A introdução de mudanças estratégicas redirecionou o foco de atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), braço operacional do Estado para o setor. Para combater com mais eficácia o déficit habitacional, que priva parte da população paulista de um teto adequado ou de uma moradia regularizada, foi necessário que se definissem novas prioridades para o setor.

Grande parte do problema habitacional está concentrado nas regiões metropolitanas, onde o adensamento populacional, aliado à escassez de terrenos viáveis, à ocupação desordenada e à ausência de políticas adequadas gerou um grande passivo que se acumulou durante anos. Para fazer frente a essa situação, optou-se por intensificar a urbanização de favelas, intervir em áreas de risco ou de proteção ambiental, promover a regularização fundiária e construir moradias em quantidade adequada e com um novo padrão de qualidade.

Para isso, a atual gestão tratou, logo no início, de reformular a estrutura e os procedimentos da CDHU, a maior construtora do país, em cujo canteiro de obras existem hoje mais de 66 mil moradias em execução. Cerca de outros 39 mil atendimentos habitacionais já foram realizados desde 2007.

Foco no morador

Desde então, a CDHU passou a projetar e construir casas e apartamentos mais amplos, modernos, acessíveis e eficientes, incorporando a eles recursos até então nunca utilizados em moradias populares. A introdução dessas inovações é fruto de pesquisa, realizada no primeiro ano da atual gestão, que apontou as aspirações dos segmentos populacionais que a CDHU atende. A tabulação desses resultados culminou na criação de um novo padrão que passou a definir a construção das moradias populares no Estado.

Entre os itens que transformaram a nova moradia popular, estão a criação do terceiro dormitório em metade das unidades, colocação de aquecedores solares, instalação do piso cerâmico em todos os cômodos, azulejo nas áreas molhadas, pé-direito ampliado de 2,4 para 2,6 metros, laje ou forro, medidor individualizado de água e esquadrias de alumínio.

A inclusão do terceiro dormitório foi uma alternativa que se mostrou altamente eficaz para enfrentar o problema da coabitação, fenômeno comum nos segmentos mais pobres da população e que é um dos maiores problemas dentro do nosso déficit habitacional. Entre outras vantagens, um quarto a mais acomoda adequadamente famílias mais numerosas, reduz conflitos interfamiliares, diminui a chances de transmissão de doenças e aumenta o rendimento escolar de crianças, que antes não dispunham de espaço para estudar.

Para complementar as melhorias, a partir de 2008 os projetos passaram a incorporar os conceitos do Desenho Universal, ou seja, unidades destinadas a abrigar confortavelmente também pessoas com deficiências físico-motoras, auditiva, visual e cognitiva, provisórias ou permanentes, com mobilidade reduzida, além de idosos, gestantes e crianças. O Desenho Universal prevê, por exemplo, portas e corredores com espaços maiores para a movimentação de cadeiras de rodas, janelas e interruptores em altura adequada e uma série de modificações que contemplam as necessidades de segmentos especiais da população. Quando há necessidade de adaptações específicas, a planta do imóvel, assim idealizada, permite que as modificações sejam realizadas sem grandes dificuldades.

Cidade legal

Outra preocupação preponderante na atual política habitacional do Estado refere-se à regularização dos imóveis. A busca pela regularização tem sido uma constante na atual gestão e para isso foram definidas duas ações principais. Em primeiro lugar, foi estabelecido que todos os novos empreendimentos construídos pela CDHU devem ser entregues, obrigatoriamente, regularizados. Ao lado dessa medida, foi instituído o Programa Cidade Legal, com o objetivo de auxiliar e dar assistência técnica às prefeituras municipais para regularizar os loteamentos e os imóveis em situação irregular no Estado. Esse programa já proporcionou o encaminhamento de procedimentos de regularização para mais de 1,7 milhão de famílias, em mais de 300 municípios paulistas. Ao mesmo tempo, um trabalho especial tem sido feito para que antigos conjuntos da CDHU que também estavam em situação irregular fossem regularizados, o que já ocorreu em cerca de 60 mil unidades.

A busca pela regularização e legalização dos imóveis é uma constante dentro da atual gestão. Isso garante ao morador a segurança da propriedade e abre caminho

Fixamos um novo padrão para a moradia de interesse social, que leva em conta as exigências de beleza, de conforto, de acessibilidade e de sustentabilidade

para que as famílias passem a se beneficiar dos reflexos positivos que daí advém, como a possibilidade de comercialização do imóvel, de deixá-lo como herança ou mesmo oferecê-lo como garantia para obter acesso ao mercado formal de crédito. Acrescente-se a isso que, ao lado desses benefícios diretos, os moradores de imóveis regulares passam a contar com investimentos públicos em áreas antes impedidas de receber intervenção do Estado.

Um dos maiores obstáculos para que as famílias de baixa renda pudessem legalizar e registrar seus imóveis, quando eles possuem essa condição, sempre esteve nos custos de cartório. Para que isso se tornasse possível, foi aprovada pela Assembléia Legislativa, em dezembro de 2008, uma lei que reduziu em 90% o custo desse procedimento para imóveis de interesse social. O valor, que poderia ultrapassar R$ 2.000,00, caiu para R$ 192,60 no caso de empreendimentos privados e R$ 96,00 para moradias da CDHU ou da Cohab.

Urbanização de favelas

Outra questão vital dentro da política habitacional é a urbanização de favelas. Esse processo, que envolve um importante trabalho social, objetiva a transformação das favelas em novos bairros e sua inserção na malha urbana das cidades. Geralmente, essas intervenções exigem, de pronto, o desadensamento desses núcleos para a construção de vias, praças e equipamentos sociais. Requerem, ainda, a execução de infra-estrutura, saneamento, pavimentação, iluminação e edificação de novas moradias para a transferência de certo número de famílias, além da recuperação de imóveis que possam permanecer nas áreas.

A urbanização de favelas, ou erradicação, quando se trata de áreas de risco ou de proteção ambiental, tem merecido grandes investimentos e muita mobilização das equipes técnicas da Secretaria da Habitação e da CDHU. Um dos maiores desafios nessa área é a execução do Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, que envolve diversas secretarias do governo estadual. O programa pretende promover a transferência 7,5 mil famílias que ocuparam irregularmente os chamados bairros-cota, em áreas de risco da Serra do Mar.

Já no início do próximo ano, parte das moradias construídas em cidades do litoral começará a ser entregue e poderá receber as famílias que abandonarão as perigosas encostas da Serra. Ao longo de 2010, serão concluídos outros conjuntos habitacionais em Cubatão para abrigar famílias que serão transferidas das áreas de risco onde vivem atualmente.


Lu Santos

Por fim, vale lembrar que o Estado, por meio da Secretaria da Habitação e da CDHU, participa e tem procurado contribuir com o programa federal Minha Casa, Minha Vida. Essa parceria viabilizará a construção, em território paulista, de 13 mil unidades destinadas a famílias que ganham até três salários mínimos, dentro do novo padrão de construção da CDHU. Para isso, a secretaria está complementando os recursos necessários e doando os terrenos para que as moradias possam ser edificadas com uma série de inovações e com o terceiro dormitório em parte dos conjuntos projetados.

Nesse período de pouco mais de 30 meses de administração, houve uma profunda reformulação na política habitacional no Estado. Foram modificados procedimentos, reorganizadas estruturas e estabelecidos novos modelos. Podemos dizer que hoje conseguimos fixar um novo padrão para a moradia de interesse social, que leva em conta as exigências de beleza, de conforto, de acessibilidade e de sustentabilidade, elementos antes inacessíveis às famílias de mais baixa renda. Ao mesmo tempo, perseguimos a urbanização como instrumento para promover a transformação das favelas, beneficiar as famílias que nelas vivem e contribuir para redesenhar as cidades. Investimos na regularização como meio de trazer para a legalidade a casa de milhões de pessoas em núcleos irregulares e assim transformar a realidade dessas famílias. Enfim, concentramos todas nossas forças no sentido de combater o déficit habitacional e fazer da moradia de qualidade uma conquista perfeitamente possível para toda a população.