POLÍTICA HABITACIONAL APÓS AS CHAVES

Os desafios na sustentabilidade de conjuntos habitacionais

Andréa de Paiva, Adriana de Paiva e Ana Júlia Santiago

Em que momento as políticas habitacionais atingem seu objetivo? Qual o marco de seu sucesso? Seria a entrega das chaves? Mas, se a meta é proporcionar habitação digna, sobretudo para famílias de baixa renda, as chaves são o início da história, não seu fim.

Nesse sentido, pesquisa de campo realizada pela FGV[1] revelou que um conjunto de desafios se abre para a política habitacional, depois que as famílias fecham a porta de casa por dentro pela primeira vez. E algumas das questões mais importantes surgem nos condomínios de baixa renda, onde o habitar envolve dimensões complexas de convívio social após as chaves.



O habitar e o conviver

O conceito de habitação se refere, em sentido estrito, à relação entre a família e seu domicílio. Já a ideia de conviver possui uma dimensão social. Mas, o que são os conjuntos habitacionais, sobretudo os populares, se não um espaço de convivência, um habitar coletivo?

As questões que se colocam no sentido de pensar ações de política habitacional pós-chaves é: por que a habitação popular, especialmente na forma de condomínios, enfrenta riscos de sustentabilidade após a entrega? Quais os principais fatores de risco e qual a melhor forma de evitá-los? A pesquisa da FGV aponta para a necessidade de ações assistenciais específicas e contínuas para o período pós-chaves. Também sugere a necessidade de maior integração entre entidades da sociedade civil e as várias esferas de governo.

É importante reconhecer que já existem iniciativas nesse sentido. Sobretudo na Fase 3, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) contemplou ações no sentido de preparar as famílias beneficiadas para o novo padrão de convívio social. Mas ainda restam insuficiências relevantes, sobretudo nos imóveis entregues nas fases anteriores do Programa e em antigos empreendimentos da CDHU. A reflexão a respeito dos problemas encontrados deve servir de guia para a elaboração de uma política assistencial ampla, complementar às ações em curso.

Perspectiva internacional

A fim de avaliar corretamente as insuficiências dos programas habitacionais brasileiros no pós-entrega, vale a pena a comparação com duas experiências latino-americanas.

Nesse sentido, o Chile merece atenção pela longevidade das ações de política habitacional que vêm sendo implementadas desde 1985. Graças a essas ações, a produção informal de habitações foi praticamente erradicada. No entanto, houve forte segregação territorial na escolha das áreas destinadas à habitação popular. Por conta disso, esses conjuntos habitacionais acabaram se transformando em bairros marginalizados, sofrendo com problemas sociais crônicos como violência, inclusive doméstica, e tráfico de drogas, além do pior acesso aos centros urbanos. Atualmente, muitos desses conjuntos estão abandonados ou foram demolidos, o que mostra a gravidade na insustentabilidade do seu habitar.

1 O texto faz referência a alguns dos resultados obtidos a partir de pesquisa encomendada pela Associação Paulista de Municípios à Fundação Getulio Vargas.

O caso do México oferece outros elementos de reflexão. A opção das políticas habitacionais implementadas a partir de 2001 foi por grandes conjuntos, alguns com cerca de 60 mil unidades abrigando até 200 mil pessoas.

Além dos problemas relacionados à infraestrutura de transporte e saneamento, a experiência mexicana também revela problemas de convívio social relacionados ao choque de culturas quando diferentes estratos sociais têm que repartir o mesmo espaço urbano. Os diferentes valores sociais e a baixa identificação entre esses mesmos grupos geraram conflitos em termos do uso e do convívio nas áreas comuns, causando atritos entre as famílias. Como decorrência, no conjunto habitacional de La Trinidad, na periferia da cidade de Zumpango, por exemplo, mais de 40% das 8 mil unidades foram abandonadas e estão vazias hoje.



O pós-chaves no Brasil

O acesso à casa própria é um marco na vida das famílias de baixa renda. E as expectativas quanto ao que irá ocorrer após as chaves são sempre elevadas. No entanto, a pesquisa da FGV revelou que os desafios dessa nova vida, especialmente no caso dos condomínios populares, nem sempre são corretamente dimensionados.

Dentre as maiores causas de problemas detectados na pesquisa, merecem destaque: a inserção urbana, a administração condominial, a conservação de áreas comuns e a convivência social, todos alicerces da sustentabilidade do habitar, dentro e fora do contexto dos programas de habitação popular.

Alguns dos conjuntos visitados revelaram problemas de localização, dificultando o acesso dos moradores aos centros urbanos, como ocorreu no Chile. Esse foi o caso do Residencial Niquey em Sorocaba. Em outros casos, como observado no conjunto Chácara Ondina em Votorantim, as diferenças socioculturais entre as famílias geraram níveis de adesão muito diferentes às regras condominiais, gerando conflitos e baixa sensação de pertencimento. Práticas simples como o manejo do lixo doméstico ou a geração de poluição sonora tornam-se grandes fontes de atrito nesses casos.

"Nunca eles prestaram conta pra gente. Não fazem nada, não limpam, não fazem melhoria nenhuma. Aí vêm prestar conta e dizer que gastaram em telefone e material de limpeza. Só que a gente não sabe."

Vera Lucia Nunes Mendes, 50 anos. Votorantim- SP



Outra consequência das carências socioculturais é a dificuldade de encontrar moradores em condições de exercer o papel de síndico. Essa carência é fonte não apenas de má gestão dos recursos dos condomínios como também dificulta a fiscalização desta gestão por parte dos moradores. Em muitos casos, como se constatou em praticamente todos os conjuntos visitados, essa incompreensão acerca da gestão está por trás da inadimplência. No conjunto

Residencial Votocel em Votorantim e CDHU Mário Covas em Itu, alguns moradores afirmaram não ter razão para pagar o condomínio por conta da péssima conservação das áreas comuns e das deficiências dos serviços condominiais.

Como observado no Chile e no México, a questão da segurança foi outro elemento em destaque. A perspectiva de vida em condomínio gera expectativas de maior segurança em relação à violência urbana. Mas, o que se constatou é que a insegurança muitas vezes se transfere para dentro, com as áreas comuns do condomínio sendo utilizadas para o consumo e o tráfico de drogas.

Nos casos mais dramáticos, a insustentabilidade social da vida nesses conjuntos culmina na expulsão de famílias por traficantes ou no simples abandono voluntário de unidades. Nestes casos, muitas famílias retornam às suas antigas habitações precárias e irregulares, caracterizando o fracasso, em escala familiar, do próprio programa habitacional.

A pesquisa da FGV também demonstrou ser errada a crença de que, com o tempo, as famílias se adaptam à vida em condomínio sem o apoio de políticas assistenciais continuadas. Conjuntos entregues há mais tempo, como o CDHU Mário Covas em Itu ou CDHU Geraldo Ferraz Menez em Batatais, deixaram claro que os problemas apontados tornaram-se crônicos e não diminuíram, o que também foi constatado na experiência chilena.

A partir dos resultados da pesquisa, é possível apontar ao menos três diretrizes de política voltadas para a sustentabilidade habitacional pós-chaves: apoio e treinamento para gestão de condomínios; apoio assistencial e acompanhamento na criação de senso de comunidade dos moradores; e reforço do sentimento de pertencimento em relação aos edifícios e às áreas comuns.

“Muitos moradores não pagam. Uns porque estão desempregados, outros porque não podem e outros porque acham que não devem pagar.”

Teresa Camargo Bonfim, 68 anos. Sorocaba - SP



Mas o grande desafio é identificar, em cada caso específico, que fatores influenciam o senso de comunidade e a sensação de pertencimento. O modelo MCMV-Entidades, voltado para famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, fornece algumas pistas neste sentido. O sentimento de pertencimento e comunidade em relação à moradia e vizinhança é formado desde o início das obras. A possibilidade de construir em equipe, o sentimento de responsabilidade em relação à obra e as possibilidades de personalização da construção se mostram relevantes.

Conclui-se que existe um campo assistencial vasto a ser aprimorado com vistas à sustentabilidade da habitação popular. E o maior engajamento de entidades da sociedade civil e das três esferas de governo é, com certeza, o primeiro passo a ser dado.

