

Minha Casa, Minha (Qualidade de) Vida

Hamilton de França Leite Júnior *

Com a eleição de Dilma Rousseff, podemos esperar pela produção de alguns milhões de moradias destinadas a famílias com renda entre zero e dez salários mínimos nos anos vindouros, já que foi ela a principal gestora do programa Minha Casa, Minha Vida no governo Lula.

A governante precisa assumir sua responsabilidade perante nossos descendentes e utilizar todos os instrumentos disponíveis para que, na segunda fase do programa, as unidades construídas sejam sustentáveis em suas três dimensões: ambiental, econômica e social.

Na esfera ambiental, existem muitas tecnologias que podem ser incorporadas aos empreendimentos. Porém, algumas delas implicam um investimento adicional por parte do incorporador para torná-los “verdes”. É ele quem assume esses custos extras na construção do edifício, que podem variar entre 3% e 8% do valor total.

Embora os benefícios durante a fase de operação do edifício sejam usufruídos pelo morador, este, por desconhecê-los, não aceita pagar preço adicional na aquisição de um imóvel com tais tecnologias.

Para que a construção sustentável ganhe escala, relacionamos três medidas, a fim de nivelar esse desequilíbrio econômico entre o investidor e o usuário:

1- A utilização do poder de compra dos órgãos públicos na contratação de obras com essas características seria uma atitude determinante para sua disseminação. Com maior quantidade de obras e equipamentos produzidos, seus preços tenderiam a baixar e haveria, ainda, amplo aprendizado por toda a cadeia produtiva.

2-A adoção de taxas de juros menores por parte dos bancos públicos, para o financiamento de projetos comprovadamente sustentáveis, que conquistem o recém-lançado Selo Caixa Azul ou sejam certificados. Nesse quesito, os bancos precisariam levar em conta, na formulação das taxas de juros, o menor risco associado a empreendimentos sustentáveis, comparativamente aos convencionais. É importante reiterar que certificações precisam ser conquistadas voluntariamente pelas empresas e nunca podem se tornar obrigatórias. Sua obtenção por aqueles que não tenham em seu “DNA” os conceitos e a importância do tema, seguramente ocorreria de modo inadequado. A única estratégia eficaz para o avanço da construção sustentável, experimentada em diversos países, é o incentivo econômico, não a imposição.

3-Isenções tributárias federais, estaduais e municipais. Políticas nessa direção certamente trariam um saldo positivo ao erário, já que, além dos ganhos relacionados à redução do consumo de energia e água, que demandam altos investimentos públicos, a melhoria da saúde da população seria excepcional. Pesquisa¹ americana revela que com um investimento adicional entre R\$ 55 e R\$ 92 por m² num edifício verde (entre 2% e 5% a mais no custo de construção nos EUA), obtém-se uma economia da ordem de R\$ 627 a R\$ 1.024, apenas com saúde e produtividade, trazidos a valor presente, durante um período de 20 anos de uso do imóvel.

Esse conjunto de soluções, como diz o dito popular, “não requer prática nem habilidade”, mas apenas compreensão e vontade política para que seja adotado.

A maior dificuldade, porém, seria o equacionamento do mais relevante dentre vários aspectos relacionados à análise do ciclo de vida do empreendimento sob o enfoque social, e que estão atrelados à implantação do programa MCMV nas grandes metrópoles brasileiras: o processo de *gentrificação*, que expulsa das regiões mais nobres os residentes de classes menos favorecidas e recebe o influxo de novos habitantes com

poder de compra mais alto, proporcionando a elitização daquelas áreas.

Isto ocorre por conta de preços de terrenos maiores nos bairros mais centrais, que fazem com que o programa seja implantado num modelo de ocupação centrífuga, que atua radialmente a partir do centro no sentido das periferias e, por vezes, extravasa para as chamadas cidades dormitórios.

O fato prejudica demasiadamente a qualidade de vida da população mais pobre, que reside distante de seu trabalho e somente está próxima quando sobrevive em condições subumanas, em favelas bem localizadas, como estão muitas delas.

Conforme dados recentemente divulgados pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), com base no Censo, a população cresceu mais nas periferias do que nas capitais. São Paulo registrou crescimento de 0,75% no número de habitantes entre 2000 e 2010 (de 10,4 milhões para 11,24 milhões). Em igual período, a população das periferias teve incremento de 1,24% ao ano, saltando de 7,4 milhões para 8,4 milhões.

Portanto, não faz sentido um empreendimento ser considerado sustentável sem contemplar esse importante fator social.

A solução para o problema não é simples e necessita de ações articuladas entre diversos agentes envolvidos na questão. Ela passa necessariamente pelos governos municipais, na medida em que é nessa instância onde são estabelecidos os modelos de uso e ocupação do solo, que devem priorizar o adensamento e a verticalização. O poder público municipal é ainda responsável pela cobrança de tributos importantes, tanto na composição dos custos de produção das unidades habitacionais, no caso o ISS, bem como no orçamento familiar durante a fase de uso do imóvel, o IPTU.

Os governos estaduais, por sua vez, devem destinar recursos para suprir parte da diferença entre os limites definidos pelo governo federal e os valores de mercado dos imóveis em áreas mais valorizadas. A gestão que se está encerrando do governo do Estado de São Paulo tem complementado esses limites, com valores entre R\$ 20 mil e R\$ 30 mil por domicílio.

Todavia, é na esfera federal que as ações mais relevantes devem ser formuladas e implantadas. Os diversos níveis de custo de terrenos em uma mesma cidade, bem como entre os inúmeros municípios brasileiros, devem fazer parte da composição do preço máximo de imóveis aptos a serem contemplados pelo programa MCMV. E, saliente-se, esse custo adicional deve ser subsidiado pela União. Numa análise superficial, poder-se-ia argumentar que assim não deveriam ser “gastos” recursos públicos, mas analogicamente ao que ocorre quando se “investe” em construções sustentáveis, claramente existe, também neste caso, um saldo positivo à sociedade, já que são evitados deslocamentos e, conseqüentemente, o trânsito e todos os prejuízos a ele relacionados. E o mais importante: haveria considerável melhora na qualidade de vida e na produtividade da população.

A presidente deve ansiar por um novo modelo de ocupação inclusivo, com grande diversidade social. Um modelo no qual as famílias de renda mais baixa possam comprar suas residências onde desejarem, independentemente do custo do terreno, para poderem alcançar melhor qualidade de vida. Assim, transformaremos as cidades naquilo o que o escritor alemão, radicado na América, Charles Bukowski definiu como um bom bairro: “O lugar onde a gente não tem condições econômicas para morar.”

* Diretor da vice-presidência de Sustentabilidade do Secovi-SP e Diretor da Casoi Desenvolvimento Imobiliário. hl@hamiltonleite.com.br

ⁱ **The Costs and Financial Benefits of Green Buildings** - Greg Kats, Capital E, 2007