

Diário de Petrópolis, 21 de fevereiro de 2022.

## **Como uma Política Habitacional Para a Baixa Renda Ajuda a Evitar Tragédias Como a de Petrópolis**

Por: Ronaldo Fiani

Antes de iniciar, minha solidariedade às famílias petropolitanas que perderam entes queridos e tiveram prejuízos materiais com a chuva de terça-feira.

A catástrofe vivida pela cidade em perda de vidas e danos materiais é o resultado de uma soma de fatores, que resultam em uma combinação de aspectos meteorológicos, de relevo físico e humanos: a concentração de nuvens carregadas, o relevo montanhoso da cidade e a grande aglomeração de habitações precárias em encostas desmatadas e margens de rios assoreados. Destas ordens de três fatores, apenas o problema habitacional está sob nosso controle, e o enfrentamento dele é essencial para evitar que as chuvas de verão continuem se tornando uma catástrofe como a que ocorreu esta semana, não apenas em Petrópolis, mas em qualquer outra cidade brasileira.

Já escrevi sobre isso em outras oportunidades neste mesmo jornal (veja o artigo *As Necessidades de Petrópolis em uma Política Habitacional*, de 23 de fevereiro de 2020), mas vou voltar ao assunto no artigo de hoje, por sua extrema e urgente relevância.

Temos de elaborar uma política habitacional para os segmentos de baixa renda. Aqui é preciso distinguir entre uma política habitacional e um programa de construção de imóveis residenciais para a baixa renda, como o programa “Minha Casa, Minha Vida”, transformado no “Casa Verde e Amarela”. Programas deste tipo direcionam recursos públicos para a construção de imóveis voltados para a população de baixa renda, ou subsídio à compra. Sua deficiência está, justamente, na dependência dos recursos públicos, que são reconhecidamente limitados. Assim, estes programas têm sempre um alcance muito mais restrito do que uma política habitacional.

Uma política habitacional possui alcance abrangente, envolvendo várias dimensões ao mesmo tempo. Em primeiro lugar, há a dimensão financeira: é preciso criar mecanismos de financiamento da construção de novos imóveis e de

sua aquisição por famílias de baixa renda. A ênfase, por sinal, deve estar na construção de novos imóveis, e não na reforma ou aquisição de imóveis usados, como na Casa Verde e Amarela. Isto porque a intenção é oferecer novos imóveis fora das áreas de risco. O financiamento da aquisição ou reforma de imóveis usados pode reforçar a situação dessas pessoas que vivem em áreas sujeitas a deslizamentos e inundações.

Este financiamento, por sua vez, deve acontecer fundamentalmente por agentes privados. É preciso criar os instrumentos necessários para que se torne interessante para o sistema financeiro privado oferecer crédito para a construção dos novos empreendimentos imobiliários, assim como para financiar a aquisição dos novos imóveis por parte dos clientes de baixa renda. Somente a partir do protagonismo do setor privado com relação ao crédito para o setor imobiliário será possível superar o movimento pendular de vai e vem, em que a política habitacional fica ao sabor da maior ou menor disponibilidade de recursos no orçamento federal.

Em segundo lugar, é preciso um planejamento adequado para a definição das áreas dos novos empreendimentos, não apenas para evitar novas aglomerações em zonas de risco, mas para assegurar que os novos empreendimentos ofereçam aos seus moradores acesso fácil aos serviços urbanos básicos, tais como escolas, postos de saúde, comércio etc. É fundamental evitar erros do passado, especialmente o descuido quanto à localização destes empreendimentos, frequentemente situados longe dos serviços urbanos básicos. Isto vai exigir a integração com a esfera ambiental e com as administrações locais.

O Brasil já teve uma política habitacional, comandada pelo Banco Nacional da Habitação (1964-1986), que foi muito criticada por concentrar recursos em imóveis de classe média. Agora é o momento de retomar esta política. Não temos como controlar as chuvas, e alterar o relevo gera custos ambientais muito maiores no futuro. Mas uma política habitacional que ordene a ocupação do espaço é possível, urgente e fundamental.

Link para a matéria original:  
<https://www.diariodepetropolis.com.br/integra/ronaldo-fiani-205592>