

ENTREVISTA

**José Marques Carriço**, professor do curso de Arquitetura e Urbanismo da UniSantos

## “O aluguel social seria muito mais adequado à política urbana”

*“Um programa de aluguel social se adequa muito mais à política de repovoamento da área central de Santos prevista em nosso Plano Diretor”. A opinião é do arquiteto José Marques Carriço, professor do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Católica de Santos (UniSantos). A fala acontece na semana em que a gestão do prefeito João Dória (PSDB), de São Paulo, anunciou que vai lançar um programa de aluguel social como alternativa ao Minha Casa, Minha Vida. Leia a entrevista.*

### Um programa de locação social traria que benefícios?

O aluguel social parte do pressuposto de atender ao direito à moradia (Artigo 6º da Constituição Federal) e não ao direito de propriedade, que são coisas bem diferentes. As outras formas de provisão habitacional via aquisição nem sempre atendem ao direito à moradia, pois são sujeitas a gentrificação (expulsão dos mais pobres dos eixos mais valorizados da cidade).

### Por que isso acontece?

Porque a família de baixa renda, que não tem condições de arcar com despesas de condomínio, energia etc., pode se sentir pressionada a negociar o imóvel por contrato de gaveta, como é o caso de inúmeras uni-

dades da CDHU e da Caixa. Isto acontece porque o mercado não produz para as classes média-média e média-baixa. Daí, estas famílias de classe média têm poucas opções de permanecer na cidade. Uma delas é adquirir unidades em conjuntos habitacionais.

### E qual seria o entrave?

Um programa habitacional de aluguel social pressupõe, também, uma linha de financiamento para aquisição/construção de unidades voltadas a esta modalidade, assim como para subsidiar os aluguéis das famílias de baixa renda. Como historicamente os programas habitacionais brasileiros são moldados de acordo com os interesses das construtoras, os governos nos três níveis poucas ve-

zes se interessaram em destinar recursos para tal.

### Sempre foi assim?

Cito como exceções o programa habitacional de aluguel social do governo do prefeito (de Santos) David Capistrano (1993-1996), gerenciado pela Cohab, e o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), do governo Fernando Henrique Cardoso (1995-2003), que também procurava conciliar os interesses das construtoras e não produzia em áreas centrais. Outro inconveniente é a necessidade de prover os condomínios de um esquema de zeladoria. Isto pressupõe romper com o viés assistencialista de nossa política habitacional.

### É uma cultura diferente...

Lembro que um dos aspectos que concorreram para o encerramento da experiência de aluguel social em Santos foi o fato de que a Cohab tinha que fazer manutenção corriqueira nos imóveis, inclusive em áreas comuns, o que não era o foco da empresa. Há uma lei de aluguel social em Santos, de 1996, que salvo confusão minha, ainda está em vigor. Do ponto de vista do direito à moradia, o aluguel social é muito melhor.

### É possível comparar Minha Casa, Minha Vida e locação social? Qual o melhor?

O Minha Casa, Minha Vida



ALBERTO MARQUES - 1/6/2016

os custos de produção são praticamente os mesmos no centro e na periferia. Em Santos, ainda temos o agravante do custo de fundações, que concorre para inviabilizar projetos do programa, como ocorreu na ZEIS 2 do Campinho da Penha, na Zona Noroeste. Portanto, o programa é desastroso do ponto de vista da política urbana, pois agrava a ocupação periférica. Um bom programa de aluguel social seria muito mais adequado à política urbana, do que o Minha Casa, Minha Vida, pois poderia ser voltado ao repovoamento de nossa área central. Um programa de AS adequa-se muito mais à política de repovoamento da área central, prevista em nosso Plano Diretor.

### É uma saída viável?

Pela ausência de fontes de financiamento para aluguel social nos níveis federal e estadual, um programa municipal teria que ser financiado com recursos locais. Em tempos de queda de arrecadação e com a baixa efetividade da implementação da OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir, que prevê cobrança de contrapartidas pelo adensamento construtivo dos terrenos urbanos), creio que não sobra muito espaço.

também foi um programa moldado de acordo com interesses de empreiteiras. Não tiro o mérito de ter rompido com duas décadas de ausência de política habitacional no Brasil. Mas cidades como Santos, em que o custo dos terrenos é alto e o território muito limitado, prati-

camente não tiveram produção deste programa.

### O que levou a isso?

Ocorre porque o valor que a Caixa remunera a empreiteira por unidade é restrito. Daí as empreiteiras vão atrás de terrenos nas periferias, pois