

Queremos mais favelas?

ALOÍSIO ARAÚJO

ECONOMISTA DA FUNDAÇÃO GÉTÚLIO VARGAS

Com efeito, nos últimos anos não paramos de incentivá-las, à custa da habitação formal. De saída, destruimos nosso sistema financeiro de habitação, que, embora precário, fornecia algum crédito ao segmento popular. E isto era importante para um país cuja população urbana se multiplicou por 12 em um período de 50 anos. A favela num certo sentido substitui o crédito, pois, ao contrário da habitação formal, ali é possível construir aos poucos, substituindo o pagamento das prestações pela compra de tijolos. E isto se agrava com as exigências absurdas de nosso código de obras que dificulta construções de alta e baixa rendas. Nosso esforço para a destruição do crédito habitacional foi intenso, desde a criação de condições para a inflação alta ao populismo primário que perdoou a dívida da classe média com as fórmulas de ajuste de prestação abaixo da variação dos preços.

Pior que isto são as boas intenções de nosso Judiciário, que evita ao máximo o despejo e a reposição, protege os poucos que já tiveram créditos e prejudica os muitos que poderiam tê-lo não fosse o desencorajamento dos credores.

Mas aí vem a parte mais desastrosa, o incentivo direto à construção na favela. Para isto colaboram muitos de nós, os economistas. Estou me referindo aos programas como o Favela-Bairro, distribuição de títulos de propriedade, microcrédito, etc. Em vez de inverter esta situação, o que se tem proposto é justamente agravá-la ainda mais através da adoção das idéias do economista peruano Hernando De Soto, de titulação massiva de propriedade urbana. O maior erro é o de não considerar os efeitos perversos dos incentivos que se criam para novas invasões. É como apagar incêndio com gasolina. Uma das principais razões que o programa de reforma agrária não gerou uma reação semelhante foi que se criou uma regra de que a terra invadida não estaria sujeita à desapropriação.

É preciso inverter a situação, adotando-se as seguintes medidas: a) suspender a titulação de terras invadidas; b) diminuir a intensidade do Favela-Bairro; c) suspender o microcrédito para regiões não legalizadas; d) mudar a lei orgânica do estado e do município para permitir remoções de favelas ou setores de favelas que estejam em áreas de riscos ambientais ou de deslizamento, ou impedindo o bom funcionamento da cidade como a livre circulação e finalmente impedir todas e quaisquer novas invasões.

É importante a criação de um amplo programa de subsídio de juros para o financiamento de construção para a baixa renda. O setor privado cuidaria da construção e o governo se encarregaria de pagar uma parte substancial dos juros, dando uma parcela da TR. Isto deveria ser feito em caráter de urgência e pelos três níveis de governo. O momento é muito propício para um programa desta natureza, pois existem recursos sobrando para o financiamento habitacional. Com o governo custeando parte dos juros, a prestação cairia e novos compradores poderiam se habilitar. Em um cálculo aproximado, há 300 mil habitações informais no Rio de Janeiro. Se quiséssemos formalizar 10% destas a um custo de R\$ 30 mil por habitação com a prefeitura pagando 10% anuais de juros, teríamos um custo anual de R\$ 90 milhões.

Restabelecida a capacidade do setor formal de competir com o informal, teríamos a chance de observar uma dinâmica virtuosa: muitos favelados venderiam suas casas para dar entrada na compra de novas moradias no setor formal. Assim, os preços na favela começariam a cair e se desestimulariam novas construções. As favelas finalmente murchariam.