

O livro aqui evidenciado corresponde a uma coletânea de textos, estes estão subdivididos em três partes distintas, os quais enfatizam a situação da crise habitacional como reflexo de atividades políticas e econômicas de momentos antecedentes e atuais. A primeira: "*A dinâmica da produção habitacional no Brasil: características, crise e novas tendências*"; a segunda: "*A produção empresarial da habitação e a crise da moradia nas grandes cidades*"; e a terceira: "*Habitação e reforma urbana: o solo criado como proposta de reestruturação do mercado imobiliário*."

A primeira parte é composta por quatro textos<sup>1</sup> onde mostram aspectos ligados à dinâmica imobiliária, a qual está inteiramente vinculada à ação do Estado, através das decisões políticas, norteadas, em grande parte, pelo setor econômico. Enfatiza-se a década de oitenta, como um período que marcou transformações nesta linha de estudo. No contexto, as tendências para a década atual são vistas como desfavoráveis à aquisição de moradias (casa própria), tanto para quem tem menor renda, quanto para quem é considerado da "classe média". Isto, justifica-se pela ampliação da pobreza da população, principalmente nas metrópoles, durante e após a década de oitenta e, como também, pelo aumento desordenado dos loteamentos clandestinos, ocupação ("invasão") em terrenos públicos e privados.

Entretanto, em alguns textos, são mostradas vertentes que apoiam as políticas do presidente Fernando H. Cardoso, como favoráveis a maior demanda de moradias, devido a sua visão urbana num contexto global.

As grandes cidades vêm mostrando uma configuração de segregação social, a qual é repercutida na espacial. Nestes textos, relacionam-se seqüências de dados, que mostram como era a dinâmica imobiliária antes da década de oitenta, quando houve aumento significativo na produção de moradias, em função do próprio papel desempenhado pelo Estado, ampliando, desta forma, os financiamentos através do BNH - SFH. No entanto, é bom lembrar que, tais estruturas criadas pelo Estado para suprir as deficiências no setor de habitação, atenderam, em especial, à classe média. Considerando, a descapitalização da população pela "crise econômica" crescente na década de oitenta, o BNH, que fora criado em 1964, teve, no decorrer do tempo, suas funções prejudicadas, pois suas fontes de recursos não estavam sendo suficientes para a sua manutenção, tornando-se extinto mais tarde. Neste sentido, as indústrias, que surgiram com e para este sistema de produção de moradias (a habitação popular), entraram em decadência, trazendo mudanças tanto à classe trabalhadora, empregada neste setor, quanto para a forma urbana, que passou a se reestruturar através de novas estratégias, incorporadas pelo setor imobiliário.

Com base nestas colocações, verifica-se que a dinâmica da produção habitacional se faz em função dos interesses restritos a uma pequena parcela da população. Em tempos de crise, torna-se necessário adaptar-se através de estratégias consideradas ilegais ao sistema. Justifica-se assim, a ampliação dos cortiços, das favelas, enfim, de áreas segregadas, no espaço urbano.

A segunda parte do livro é composta por sete textos<sup>2</sup> nos quais se discute a atuação das empresas ligadas à construção de moradias, no contexto da crise. A dinâmica dos incorporadores imobiliários está associada às tendências da economia e das políticas adotadas pelo Estado. Ela se dá pela produção e recriação de "lugares", capazes de torná-los valorizados economicamente e "necessários", com base nos valores de uso e troca.

Destaca-se que em São Paulo, na década de oitenta, as atividades imobiliárias demonstraram um quadro cíclico, tendo como fundo a situação da crise econômica e política. No início desta década, têm-se elevadas ofertas e demanda de imóveis, em grande parte subsidiadas pelo financiamento estatal. Em

\* Resenha elaborada como atividade da disciplina "Urbanização e produção da cidade", no curso de Pós-Graduação em Geografia - FCT / UNESP de Presidente Prudente, 1998, sob orientação da professora Maria Encarnação Beltrão Sposito.

\*\* Mestranda no Curso de Pós-Graduação em Geografia - Faculdade de Ciências e Tecnologia - UNESP - 19060-900 - Presidente Prudente - SP - Brasil

<sup>1</sup> - Primeira parte- autores: Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro & Sérgio de Azevedo; Luciana Corrêa do Lago & Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro; Marta Ferreira dos Santos Farah; e Sérgio de Azevedo.

<sup>2</sup> - Segunda parte - autores: Luiz de Queiroz Ribeiro; Adauto Lúcio Cardoso; Galeno Tinoco Ferraz Filho; Neio Campos; Angela Lúcia de Araújo Ferreira & Luiz Alexandre P. da Câmara; Inainá Maria Moreira de Carvalho & José Antonio Gomes de Pinho; e João F. Rovatti

meados da década citada, houve um redirecionamento na produção imobiliária para a classe de alta renda, assim, tal comportamento, foi inexpressivo à classe de pessoas sem moradias. No final dessa década, as novas perspectivas econômicas e políticas, acenderam os financiamentos, mesmo ainda sendo sob caráter elitista. Neste sentido, houve estruturação de cidades com expressiva segregação espacial (reflexo da social).

Em cidades como Brasília (cidade planejada), o capital incorporador desencadeia-se de maneira mais acentuada junto a ação do Estado, o qual prevê a configuração urbana, considerando as estratégias das empresas ligadas à produção de moradias.

No espaço urbano, o papel dos incorporadores se dá de forma diferenciada, baseado nos investimentos, em grande parte pelo Estado. Nota-se que a cidade passa a ter áreas com maior valorização em relação a outras, sendo que a população de baixa renda sempre é "expulsa" das áreas mais valorizadas pela incapacidade de consumo daquele solo urbano.

Em alguns textos tratou-se, com especificidade real de cidades como: São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre, Salvador e Brasília. Em cada uma delas, com suas características específicas, evidenciaram-se os mesmos rumos do capital imobiliário (ampliação da produção pautada na diversificação das estruturas físicas, no monopólio de áreas, na busca de efetivação pelo poder público de financiamentos, na produção direcionada à classe de alta renda e na permanência do déficit habitacional, para garantir o preço dos imóveis elevados).

Desta forma, verifica-se que o setor empresarial privado, muitas vezes, em parceria com o Estado, não atende às deficiências (numéricas) habitacionais, tendo como ponto de apoio a situação de crise, ao nível internacional, repercutindo internamente.

A terceira e última parte, compreende quatro textos<sup>3</sup>. Nestes evidenciaram-se algumas medidas para a promoção da reforma urbana e, conseqüentemente, de uma nova dinamização no mercado imobiliário.

Discutiu-se a inserção do "solo criado" como uma alternativa neste processo. Considera-se que a ação do Estado é um dos principais aspectos que norteiam a atuação privada no solo urbano. Procura-se relacionar o "solo criado" a uma fonte de recursos para investimentos no setor habitacional de baixa renda, bem como para estruturar uma nova "organização" da configuração urbana, desconcentrando os usos da mesma.

Tendo em vista a necessidade de elaboração de "planos diretores" nas cidades com mais de vinte mil habitantes, o "solo criado" vem sendo alvo de discussão, pois com as desigualdades sociais e o distanciamento da classe de baixa renda ao acesso à moradia, torna-se necessário o planejamento e medidas que possam promover amenizações a estas questões. No entanto, os empresários imobiliários não consideram estes aspectos prioritários e justificam o pagamento de tributos do "solo criado", que se dá através da cobrança de valores com base na área construída (que ultrapassa a medida do terreno em uma determinada porcentagem), como algo que diminui a lucratividade.

Várias hipóteses foram formuladas mediante esta questão: alguns consideram que a atuação desta política poderá contribuir para a promoção de uma maior demanda de moradias pela diminuição de preços (em algumas áreas, onde a concentração é a base da valorização), outros consideram que poderá haver aumento no preço das moradias, pois o preço cobrado a partir do "solo criado" irá recair sobre o consumidor final. Acredita-se, também, que esta alternativa poderá proporcionar desconcentração no uso do solo urbano, reduzindo a segregação espacial.

Verifica-se, assim, que a proposta de reforma urbana depende das diversas atividades realizadas pelos "produtores urbanos", entre os quais destaca-se o setor imobiliário. Este está pautado num sistema capitalista cujo objetivo é o de ter lucros. Desta forma, a reforma urbana torna-se inviável, pois põe em risco a alta lucratividade deste setor.

As idéias centrais do livro, aqui colocadas, são destacadas por diversos autores, por se tratar de um compêndio. Percebe-se que a problemática envolvendo a falta de moradias para a população de baixa renda, principalmente das grandes cidades, é enfatizada através de diferentes pontos de análise, com base na linguagem e terminologias, associadas às específicas formações dos autores (sociólogos, arquitetos, planejadores urbanos e outros, vinculados à engenharia civil).

A chamada "crise de moradias," existente na atualidade, é remetida a um período anterior, em função da necessidade de analisar a relação entre a atuação do Estado com o setor privado, no processo de produção de moradias. Neste contexto, nota-se que a atuação do Estado deu, e ainda dá, prioridade à manutenção de políticas que venham garantir e beneficiar grupos de pessoas com maior poder aquisitivo.

<sup>3</sup> - Terceira parte - autores: Luiz Cezar de Queiroz Ribeiro & Aduino Lúcio Cardoso; Paulo Fernando Cavallieri & Marcia Bezerra; Nádia Somekh; e Virginia R. dos Mares Guia & Sérgio de Azevedo.

Assim, pode se dizer que o problema das moradias, no caso das grandes cidades, é justificado como conseqüente das atividades econômicas e políticas, tanto sob a ótica privada quanto estatal. O déficit de moradias que hoje existe, não foi causado somente pelo aumento da população, mas, também, pela ampliação da incapacidade de consumo da maioria da população, dado, em grande parte, pela produção e reprodução do capitalismo no setor de moradias. A falta de moradias para uma grande parcela da população é condição, e resultado, para a manutenção do lucro no setor imobiliário.

As estratégias utilizadas pelos grupos sociais, excluídos da capacidade de aquisição ou locação de moradias, como a auto-construção, ocupações e loteamentos clandestinos, caracterizadas como ilegais, garantem a continuidade do processo da especulação imobiliária, seja através da transformação de solos "rurais" em urbanos, seja pela própria concentração da pobreza em áreas segregadas, logo legitimando a manutenção de áreas com preços mais elevados. A permanência da desigualdade social, corrobora a manutenção do capitalismo, que cria uma sociedade segregada pautado na acumulação de capital. A configuração urbana é um reflexo destas práticas.

Diante destas colocações, justifica-se a relevância do livro para os estudiosos voltados as questões urbanas. Através da leitura, pode-se observar inúmeras informações, capazes de garantir o conhecimento sobre a dinâmica que gera a crise de moradias.