

MORADIA / Para tentar resolver o problema de deficit de casas no Distrito Federal, o GDF lançará, no próximo sábado, o Habita Brasília. O programa vai se estruturar na venda de lotes com valor subsidiado e na participação da iniciativa privada

Reforma na política habitacional

» HELENA MADER

A distribuição gratuita de lotes não urbanizados motivou o surgimento de uma geração de políticos e elegeu dezenas de candidatos, mas não resolveu o problema do deficit habitacional na capital do Brasil. Pelo contrário: a oferta indiscriminada de terrenos atraiu ainda mais gente em busca da casa própria e fez disparar a fila de espera por uma moradia. Há cerca de seis anos, a política habitacional do DF mudou e a entrega de lotes foi definitivamente encerrada. O GDF passou a enfocar o programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal.

A ideia era financiar imóveis prontos com condições vantajosas à população de baixa renda. Mas, desde então, o deficit cresceu 25%, especialmente entre as famílias mais pobres, que não conseguiram acesso ao crédito. Agora, o governo lançará mais uma iniciativa para tentar mitigar o problema. O Habita Brasília, novo programa oficial de moradias, será anunciado no próximo sábado pelo governador Rodrigo Rollemberg.

O novo programa tem cinco frentes de atuação (veja **Em busca da casa própria**). A produção de unidades habitacionais, prevista no Minha Casa, Minha Vida e no Morar Bem, do GDF, será mantida, mas deixará de ser a única política de moradia. Uma das novidades é a venda de lotes urbanizados com valor subsidiado. O objetivo é fazer parcelamentos em áreas com infraestrutura consolidada e vender os terrenos a preços que não tragam lucro ao governo, mas que remunerem o valor da gleba, os investimentos para urbanizar a região e os custos com licenciamento, para que não haja prejuízos aos cofres públicos. Os lotes serão financiados com prestações baixas, e os compradores terão apoio na construção das casas.

Essa assistência técnica é o terceiro eixo da nova política habitacional. O governo quer oferecer assessoria profissional e projetos arquitetônicos e de enge-

Fotos: Rodrigo Nunes/Esp. CB/D.A Press



Ruas sem asfalto, iluminação ou rede de esgoto na Estrutural (acima) e no Sol Nascente: precariedade

Enfoque

O público-alvo dessa iniciativa são pessoas acima de 60 anos, em situação de rua, que vivem em áreas de risco ou que gastam um percentual alto da renda com aluguel. A gestão condominial e dos contratos de locação será feita por meio de concessão. A ideia é fazer contratos de 48 meses. Em uma simulação feita pelo GDF em Santa Maria, apartamentos de 1 quarto alugados por R\$ 500 poderiam ser locados pela metade do preço.

nharia para que os futuros moradores, sozinhos ou em esquema de mutirão, construam as residências com segurança e seguindo padrões. O GDF abrirá 10 postos de atendimento em várias cidades para que especialistas prestem esse serviço.

Há, ainda, outras duas novidades, que envolvem a participação da iniciativa privada. A primeira delas consiste em uma parceria com empresas da construção civil. A ideia é que os empreiteiros ofereçam apartamentos prontos ou em fase final de

construção a pessoas inscritas na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (Codhab). O governo poderia subsidiar parte do imóvel, fazendo o pagamento por meio de cartas de crédito, por exemplo. No caso de um apartamento orçado

em R\$ 225 mil, por exemplo, que é o teto do valor permitido para imóveis do Minha Casa, Minha Vida, o GDF poderia repassar à empresa R\$ 25 mil, para que o cadastrado compre o apartamento com desconto, por R\$ 200 mil. Para essa modalidade, é pre-

ciso fazer ajustes à legislação e definir detalhes de como será feito o pagamento do subsídio.

A última novidade do Habita Brasília é a **locação social**. Essa modalidade é distinta do pagamento do aluguel social, que assegura o repasse de R\$ 600 mensais para famílias desalojadas por conta de derrubadas ou desmoronamentos, por exemplo. Essa frente da nova política habitacional prevê a construção de empreendimentos pela iniciativa privada em modelo de permuta. O GDF cede o terreno, os empresários fazem a edificação e podem explorar parte dos imóveis, cedendo outros para serem alugados a preços subsidiados.

Priorizar

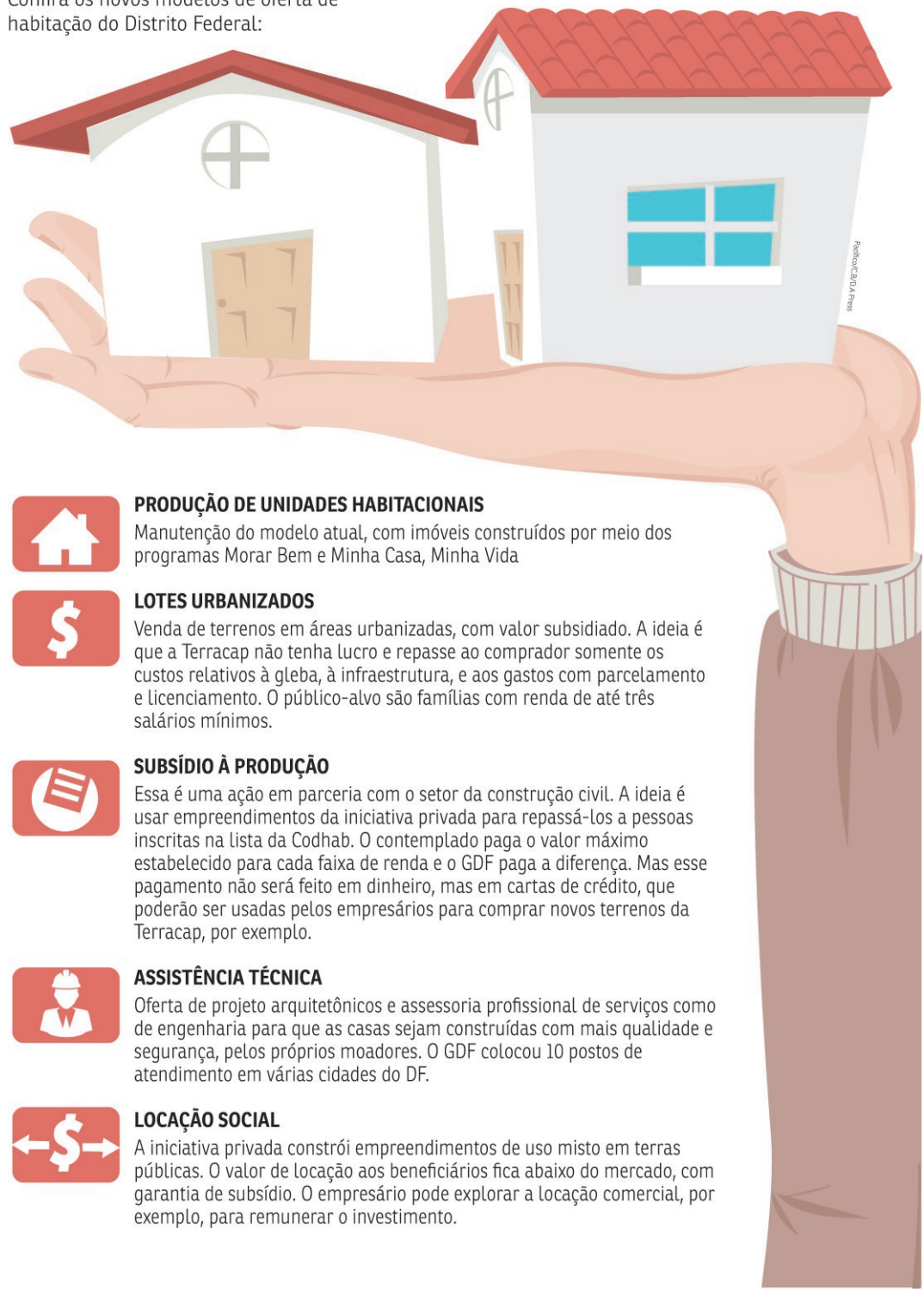
O secretário de Gestão do Território, Thiago de Andrade, explica que o Habita Brasília surgiu a partir da necessidade de diversificar soluções de moradia. “Há um esgotamento do modelo proposto pelo programa Minha Casa, Minha Vida. É preciso buscar essa diversificação, porque a ideia é fazer cidades, não apenas casas”, afirma o secretário. Ele estima que, até o fim de 2018, é possível chegar ao patamar de 30 mil unidades entregues.

O presidente da Codhab, Gilson Paranhos, também faz críticas ao enfoque excessivo na iniciativa. “O Minha Casa, Minha Vida não foi pensado apenas com o objetivo de combater o deficit habitacional, mas para atender a construção civil e movimentar a economia”, comenta Paranhos.

A legislação habitacional do Distrito Federal permite a inclusão de pessoas com renda de até 12 salários mínimos nos programas de governo para moradia. “Mas, se levarmos em conta essa faixa, mais de 80% da população teria direito a participar dos programas habitacionais. Por isso, é preciso priorizar as iniciativas para contemplar as pessoas nas faixas mais baixas de renda”, justifica Thiago. Hoje, cerca de 30% da população do DF está enquadrada na faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida, com renda de até R\$ 1,8 mil.

Em busca da casa própria

Confira os novos modelos de oferta de habitação do Distrito Federal:



- PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS**
Manutenção do modelo atual, com imóveis construídos por meio dos programas Morar Bem e Minha Casa, Minha Vida
- LOTES URBANIZADOS**
Venda de terrenos em áreas urbanizadas, com valor subsidiado. A ideia é que a Terracap não tenha lucro e repasse ao comprador somente os custos relativos à gleba, à infraestrutura, e aos gastos com parcelamento e licenciamento. O público-alvo são famílias com renda de até três salários mínimos.
- SUBSÍDIO À PRODUÇÃO**
Essa é uma ação em parceria com o setor da construção civil. A ideia é usar empreendimentos da iniciativa privada para repassá-los a pessoas inscritas na lista da Codhab. O contemplado paga o valor máximo estabelecido para cada faixa de renda e o GDF paga a diferença. Mas esse pagamento não será feito em dinheiro, mas em cartas de crédito, que poderão ser usadas pelos empresários para comprar novos terrenos da Terracap, por exemplo.
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA**
Oferta de projeto arquitetônicos e assessoria profissional de serviços como de engenharia para que as casas sejam construídas com mais qualidade e segurança, pelos próprios moradores. O GDF colocou 10 postos de atendimento em várias cidades do DF.
- LOCAÇÃO SOCIAL**
A iniciativa privada constrói empreendimentos de uso misto em terras públicas. O valor de locação aos beneficiários fica abaixo do mercado, com garantia de subsídio. O empresário pode explorar a locação comercial, por exemplo, para remunerar o investimento.

Há um esgotamento do modelo proposto pelo programa Minha Casa, Minha Vida. É preciso buscar essa diversificação, porque a ideia é fazer cidades, não apenas casas"

Thiago de Andrade,
secretário de
Gestão do Território

Recebemos o lançamento do Habita Brasília com bons olhos e estamos ajudando a construir um formato que compatibilize todos os interesses"

João Accioly,
vice-presidente do
Sindicato das Indústrias
da Construção Civil

Elogios à iniciativa

O vice-presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil, João Accioly, diz que o setor comemorou a iniciativa. Ele acredita que o novo programa ajudará a movimentar o segmento, fortemente atingido pela crise econômica. “Recebemos o lançamento do Habita Brasília com bons olhos e estamos ajudando a construir um formato que compatibilize todos os interesses”, explica. Segundo ele, o setor imobiliário tem um estoque de unidades prontas ou em fase final de construção, que pode se enquadrar nas faixas de financiamento do programa. “Com o subsídio da Caixa Econômica e do Habita Brasília, um imóvel de R\$ 220 mil pode sair por R\$ 180 mil para o mutuário. Isso é benéfico para o governo, para a iniciativa privada e para quem vai conquistar a casa própria”, comenta.

As cidades com maior número de imóveis disponíveis são: Samambaia, Ceilândia, Santa Maria e Gama. A princípio, os empresários não devem construir empreendimentos apenas com foco nesse segmento do Habita Brasília. “Mas, se as coisas se desenvolverem de forma positiva, é possível que haja interesse em produzir ainda mais imóveis para atender essa demanda”, acrescenta João Accioly. “O desafio do governo, agora, está na construção do modelo desse subsídio complementar, para encontrar o formato ideal e seguro.” O representante do setor produtivo conta que também deve haver interesse dos empresários pelo modelo de locação social. “A gente já trabalha no mercado com esse mo-

delo de permuta. Vamos aguardar para ver que terrenos serão ofertados, para saber se serão investimentos interessantes”, finaliza João Accioly.

A participação de cooperativas habitacionais na política de moradias do DF é prevista em lei desde 2006. Mas as entidades ficam com a imagem arranhada a cada denúncia envolvendo a exploração de pessoas na fila de espera da casa própria. No último escândalo, revelado no mês passado, pela Operação Clã, a Polícia Federal fez a condução coercitiva de presidentes de cooperativas, empresários e de políticos, como o ex-secretário Geraldo Magela e o ex-presidente da Codhab Rafael de Oliveira. Eles negam qualquer irregularidade.

Remédio

O presidente da Associação dos Inquilinos de Ceilândia, Epaminondas da Silva, uma das primeiras entidades habitacionais criadas no Distrito Federal, apoia a criação do programa Habita Brasília, mas cobra participação dessas organizações. Ele dispensou de uma reunião na Codhab, na semana passada, para a apresentação prévia da iniciativa. “Qualquer trabalho para reduzir o deficit habitacional é bem-vindo. A gente defende um modelo verticalizado, com a oferta de apartamentos para a venda. Já a ideia da locação social não é muito vantajosa. É como um remédio que tira a dor de cabeça, mas não cura a doença. As pessoas querem casa com escritura para resolver definitivamente o problema”, comenta. (HM)