

Ermínia Maricato e a reforma fundiária

Enviado por luisnassif, qua, 29/02/2012 - 14:43

<http://www.advivo.com.br/blog/luisnassif/erminia-maricato-e-a-reforma-fundiaria>

Entrevista Ermínia Maricato - parte 1

"Questão urbana não precisa de novas leis"



Para urbanista Ermínia Maricato, problema de habitação é questão fundiária e do capital imobiliário

por Bruno de Pierro, no **Brasilianas.org Da Agência Dinheiro Vivo**

O Brasil já tem planos e leis suficientes para resolver seus problemas urbanos e, por isso, não precisar de mais norma alguma para desenhar possíveis soluções. Está tudo definido na Lei de Zoneamento, da década de 1950, na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade, criado em 2001 para organizar o aparato jurídico referente ao espaço urbano. A princípio, esse arsenal normativo deveria ter evitado o drama de Pinheirinho e de tantas outras comunidades que sofrem desapropriações repentinas, em nome do bem social. E por que isso não é evitado? Porque entre o planejamento, que fica ao nível das idéias, e a produção do espaço urbano há o abismo das relações sociais materiais. Ou seja, a guerra entre poderes do capital imobiliário.

.Ao defender esta tese, a urbanista da Universidade de São Paulo (USP) Ermínia Maricato faz questão de sublinhar: existe uma materialidade, que está na produção do espaço e nos interesses que regem essa produção, e que simplesmente é ignorada por gestores, urbanistas e pela mídia. Mais do que uma questão urbana, os problemas de habitação e transporte na cidade foram e são gerados pela tensão entre a questão agrária e a imobiliária - estas sim estão acima de qualquer bom projeto ou lei.

Em entrevista ao **Brasilianas.org**, Maricato explica porque os grandes centros urbanos, como o de São Paulo, não aplicam as diretrizes do estatuto - entre elas a demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social - e qual a relação entre a alta do preço das terras, o programa Minha Casa Minha Vida, que ajudou a formular, e as "operações urbanas", que, segundo ela, estão mais preocupadas com a renovação do que com a recuperação dos centros históricos, como ocorreu na França e em

Portugal.

Ex-secretária de Habitação e Desenvolvimento Urbano no governo de Luiza Erundina (1989-1993), Ermínia Maricato foi nome fundamental na equipe que elaborou as propostas para habitação durante a transição do governo Lula, em 2003. Ajudou também na criação do Ministério das Cidades e na elaboração do Minha Casa Minha Vida, cujo processo Ermínia relata nesta entrevista. Seus 40 anos de profissão, atuando em governos, academia e instituições internacionais no Canadá, África do Sul e França permitiram à urbanista desenvolver uma crítica sistêmica sobre os problemas das cidades, levando em conta as lutas sociais e o poder hegemônico do capital imobiliário. Confira abaixo a entrevista.

Brasilianas.org - Como se dá o processo de definição das zonas especiais?

Ermínia Maricato - Vamos supor que você tem uma ocupação popular que está fora da lei. Então, marca-se essa área como uma zona especial, que vai ser regida por determinadas normas especiais. É traçada uma normatização especial, pois, no caso de favelas, você não teve um plano anterior. Essa zona é marcada para passar por um projeto, por um estudo, para, por exemplo, fazer o esgoto e o arruamento. Deve-se, também, tirar algumas pessoas que se encontram em locais perigosos, ou que se encontram na linha de passagem da água do esgoto. É preciso, depois, abrir espaço para o caminhão de lixo e a ambulância passar. Tudo isso exige estudos.

Para uma normatização específica, portanto, é preciso declarar uma zona especial, que pode ser de interesse social ou ambiental. No caso de zonas já habitadas, por exemplo o centro de São Paulo, você declara as ZEIS que estão ociosas com imóveis e, a partir daí, você faz o estudo. Agora, para você ver como a lei e o planejamento é absolutamente irrelevante - não quero dizer com isso que não foi importante conquistarmos o Estatuto da Cidade, mas acho que ainda temos que lutar pela aplicação dele -, eu poderia, sem o estatuto, lidar com o IPTU progressivo, no tempo e no espaço. Quando na prefeitura nós quisemos aplicar o imposto progressivo, o questionamento chegou no Supremo Tribunal de Justiça, que nos disse que não poderíamos aplicar, pois faltava uma lei. Acontece que em Curitiba o imposto progressivo já era aplicado, e ninguém questionara.

Explique qual a função do imposto progressivo, dentro do Estatuto da Cidade.

O IPTU progressivo tem duas formas: no tempo e no espaço. O IPTU progressivo no tempo foi criado na emenda constitucional que criou o SUS (Sistema Único de Saúde), e o progressivo no espaço foi criado pelo Estatuto da Cidade. Progressivo no espaço, o que é? Você tem bairros melhores, com renda mais alta, condição urbana muito melhor, e tem bairros precários, que não deveriam pagar a mesma quantia pelo imposto. Paga-se mais, de acordo com o valor da propriedade. Agora as prefeituras descobriram isso e estão usando.

Em São Paulo, aplica-se o IPTU progressivo, mas não aquele que está no Estatuto da Cidade. No estatuto, o imposto progressivo é uma espécie de ônus para quem deixa o imóvel vazio. A forma de aplicação é diferente; primeiro, identifica-se no mapa do Plano Direto quais são as propriedades que não estão cumprindo a função social. E, para isso, é preciso definir o que se entende por função social. Depois de mapear, dá-se um tempo para o proprietário usar a propriedade; ele pode construir ou alugar, mas não deixar vazia. Passado um período de tempo que a lei estabelece, determina-se a urbanização compulsória, ou seja, você tem que construir.

Então, na ordem, primeiro se aplica o IPTU progressivo?

Não, em primeiro lugar vem a urbanização compulsória, na verdade. Depois, o IPTU progressivo. Isso tudo é muito importante, pois se o imóvel valoriza mais que a alíquota, o cara não vai usar. E, finalmente, você pode desapropriar com os títulos da dívida pública. Portanto, são três passos para fazer com que o terreno seja efetivamente usado, sendo que dificilmente passamos do primeiro estágio. No Plano Diretor em geral, as pessoas falam quando que o imóvel não cumpre a função social, estabelece alíquota e aí deixa-se para uma lei complementar, que pelo jeito nunca se aplica.

Em relação às habitações ilegais, temos bem definidas quais são as zonas e como estão dispostas no território?

Você tem, no município de São Paulo, cerca de 20% da população morando ilegalmente, ou em loteamentos ilegais ou em favelas. Mas há vários níveis de ilegalidade, você pode ter um terreno legal, mas uma construção ilegal. Mas o fato é que se eu quero colocar dentro da legalidade essa parte da população, e uma parte grande está próxima dos mananciais - e só no município de São Paulo deve ser mais de um milhão de pessoas - as zonas não deveriam ser umas manchinhas no mapa, mas sim grandes partes do território. Mas o máximo que se conseguiu foi fazer umas manchas, que são muito tencionadas e que acabaram dentro do mercado imobiliário, algumas sendo até mais caras, pois são zonas que se mantiveram vazias e, agora com essa pressão do mercado imobiliário, se intensificou a procura. A lei diz que você tem que construir ali uma parte de moradias de classe média e outra parte de moradia social. Com o programa Minha Casa Minha Vida, alguns desses terrenos se valorizaram.

Então não se conseguiu atingir o objetivo?

Não serve muito para cumprir aquilo que se queria. Atende-se mais a nova classe média, e aqueles que estão na linha da pobreza continuam sem acesso. Esse desequilíbrio dos preços exigem outros instrumentos, porque é muito difícil fazer a Câmara aprovar uma grande parte da cidade, é uma grande correlação de forças.

Mas qual a origem da demarcação atual?

A demarcação atual foi feita no Plano Diretor na época da Marta [Suplicy]. Foi uma época em que o vereador Nabil Bonduki, do PT, chegou num acordo com o capital imobiliário e outros vereadores. O Nabil sempre foi um cara ligado à habitação social e, de alguma forma, tentou, com negociação, forçar o que ele pôde. Ele remeteu, para a lei complementar, uma revisão do Plano Diretor, e parece que não houve necessidade de complementação da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade. Por exemplo, você tem um princípio, que se aplicado para a cidade inteira seria muito bom, que é o direito da prefeitura de que seja oferecido a ela a venda de um imóvel qualquer antes de se oferecer ao setor privado. Isso é importante, porque a prefeitura compraria por preço de mercado - em geral, ela compra por mais caro, o que é incrível!

O fato é que há um monte de coisas no Estatuto da Cidade que já existiam, com a Lei de Melhoria. Na verdade, o Estatuto cria algumas coisas novas, como a função social da propriedade, a aplicação de IPTU progressivo, o princípio da dívida pública para desapropriação, o Plano Metropolitano de Transportes, a obrigatoriedade do Plano Diretor para cidades com mais de 20 mil habitantes, enfim. O importante é que o estatuto reuniu tudo o que existia, criando algumas coisas novas, porque o Judiciário não enxergava a lei.

O estatuto então serve mais como um organizador?

Sim, mas também para afirmar um tempo novo no Brasil, que é o tempo do Brasil urbano. No meu último livro, lançado em agosto de 2011, a tese que defendo é que a agenda política do Brasil mudou, do ponto de vista de políticas sociais, mas a questão urbana não entrou nessa agenda.

Quer dizer que a senhora acredita que, apesar das transformações sociais, com um mercado interno crescente motivado pelo acesso de novas pessoas na classe C, com o Bolsa Família puxando as políticas de distribuição de renda, não se preparou a complexidade urbana para a questão da moradia?

Veja bem, a questão da moradia entrou na agenda. Foi retomada a política de habitação e saneamento no governo Lula. Já a questão urbana não entrou, pois essa questão não trata apenas de obras. A questão urbana é, principalmente, a questão fundiária e imobiliária. Mas não entrou inclusive porque é de competência municipal...

O problema do federalismo.

Sim, a política urbana é de aplicação complexa no Brasil, porque o município é muito autônomo. E o poder local do município é um poder dominado pelo capital imobiliário e pelos proprietários de terra.

Trata-se da origem na questão da luta de classes, propriedade de terra?

Trabalhei quatro décadas fazendo proposta de governo e estou explicando isso, pois digo que não falta lei nem planos para organizar as cidades. Não há nenhum plano de transportes que não comece dizendo que o transporte coletivo é prioritário. Plano todo município brasileiro com mais de 20 mil habitantes tem. Agora, como que algumas capitais lá no Nordeste, ou no Norte, ainda tem mais de 50% da população morando ilegalmente, fora de qualquer plano ou de qualquer lei? Porque existe uma materialidade, que está na produção do espaço e nos interesses que regem essa produção, e que simplesmente é ignorada.

Como em Pinheirinho, onde se observou essa materialidade.

O caso de Pinheirinho aconteceu aqui do nosso lado, perto de São Paulo, não foi no interior do Pará. E ficou claro como se dá a decisão judicial, com aparato bélico. A lei que a juíza tem na cabeça, aquela lei da propriedade privada absoluta, não existe mais no Brasil, desde a Constituição de 1988. Não existe mais e, no entanto, ainda está na cabeça dos juízes, e isso é duro. Agora, existe uma ilegalidade como regra no campo brasileiro. Há uma bibliografia imensa sobre fraudes registrárias no país. No meu ponto de vista, o código está sendo apoiado para regularizar as propriedades. No entanto, quando eles invadem isso não gera protestos. Isso não é discurso radical, trata-se de algo científico, tenho pilhas de artigos sobre isso.

Pegando o exemplo do município de São Paulo, novamente. O que inibe a entrada de empreendedores nas regiões centrais, para a construção de moradias populares?

O lucro.

Mas e a estratégia de se valorizar a região da Luz, por exemplo, com atividades culturais, museus, como a Pinacoteca, o Museu da Língua Portuguesa, não deveria levar também esses empreendimentos?

Uma coisa importante para se entender isso é o seguinte. Antes do Minha Casa Minha Vida, e portanto antes do governo Lula, elaboramos uma proposta, na equipe de transição, chamada Projeto Moradia, no Instituto Cidadania. A tese central era de que você tem um mercado que está atingindo 10% da população, pois o mercado formal no Brasil era um mercado de luxo. Os 90% da população eram deixados fora do grande mercado. Nossa idéia era de que se você atende a classe média que estava fora do mercado, e não atende a baixa renda, o que vai acontecer com as casas que se produz? Elas vão passar das mãos de uns para os outros, e isso não é motivo para não construir, como eu ouvia, até porque se o cara vende a casa ele ganha uma renda extra. Então a tese do Projeto moradia era estender o mercado privado para a classe média e o governo se concentrar nos mais pobres, pois 90% do déficit habitacional é zero a três salários mínimos. Queríamos que o mercado brasileiro se tornasse capitalista para pegar a classe média. E o que estou chamando de classe média? Aqueles que tem segurança no emprego, professores secundários, os funcionários da USP que moram na favela ao lado, enfim, uma classe média morando em loteamentos ilegais, mas que tem condição de construir uma casa.

E o projeto dizia que a questão da moradia era urbana, assim como a questão do transporte não é questão do transporte. Por isso, era preciso criar o Ministério das Cidades, para integrar a área de moradia com transportes e saneamento. Participei dessa equipe que criou o ministério. Quando foi desenhado o programa Minha Casa Minha Vida, o mercado tomou conta de um jeito da política, que as principais empresas abriram capital na bolsa. Com esse dinheiro da bolsa, essas grandes empresas compraram terras, comprando estoque de terras. Juntou-se a fome com a vontade de comer: tinha-se estoque de terra e capital financeiro para financiar. E então veio o dinheiro. Mas veja, escrevemos sobre isso durante quarenta anos, num ambiente em que você não muda o Estatuto da Terra no Brasil, grande parte desse dinheiro foi arrecadado para renda imobiliária.

Ou seja, faltou aliar a essa estratégia a reforma fundiária.

Sim, pois o centro da reforma urbana é a reforma fundiária, e por isso lutamos por uma constituição nova. Então, nós queríamos mudanças fundiárias. Quando o governo federal põe dinheiro e regulamenta a aplicação, as empresas imobiliárias começaram a aplicar e investir, aliado com o capital que vem de fora, da bolsa, e você tem um estouro no preço da terra. Lembrando que as empresas foram à bolsa antes do Minha Casa Minha Vida, que é de 2009. E a reforma urbana foi esquecida. Aqui em São Paulo mesmo, você tem oito ou nove torres locadas em certos lugares e com o sistema viário com a capacidade no limite.