

Notas Técnicas



Recuperação pós-pandemia
Programa de retomada de obras públicas

Engenharia x Habitação

Silvio Figueiredo
Arquiteto

Sophia Rachid
Arquiteta e advogada



ENGENHARIA x HABITAÇÃO

Retomada de obras habitacionais paralisadas e regularização fundiária são foco principal das ações federais recentemente publicadas.

A recente publicação de Medida Provisória que institui o Programa Casa Verde e Amarela pretende retomar obras civis e implementar a regularização fundiária associada a melhorias habitacionais.

O setor da construção civil é responsável pela geração de milhares de postos de trabalho, gerando renda numa enorme cadeia de atividades industriais e prestação de serviços.

A medida objetiva a retomada de centenas de obras paralisadas, que represam recursos expressivos e impactam o mercado a curto, médio e longo prazo, causam perdas incalculáveis por conta de desgastes e patologias que atingem muito rapidamente a estrutura das obras inacabadas, causando evidente impacto econômico, com perdas associadas nas diversas camadas empresariais, setoriais e sociais.

Dimensionar tal questão será uma tarefa hercúlea, sobre a qual o País precisa se debruçar, retomando a execução de importantes obras de infraestrutura, saneamento e habitação.

As políticas habitacionais não se mostraram robustas o suficiente para atender ao déficit existente.

Os órgãos e agências licenciadoras se mostram lentos e burocráticos, dificultando a implementação de obras importantes.

Doações ou desapropriações que não se concluíram de forma efetiva, além de outros fatores esparsos, ajudaram a elevar a estimativa de irregularidade imobiliária em expressivo número de empreendimentos. Muitas das obras concluídas ou em execução padecem de irregularidades jurídicas que vão se somar ao contexto do fenômeno da irregularidade fundiária que tomou conta do território nacional.

Em tempos de pandemia, a situação habitacional se revela em todas as suas nuances negativas, com ênfase na ausência de infraestrutura básica, principalmente saneamento.

Ocupações irregulares consolidadas há décadas padecem da regularidade jurídica necessária e da ausência de infraestrutura essencial à saúde e plena cidadania.

Nesse aspecto, qualquer programa que disponibilize recursos para correção e melhorias do meio, seja ele urbano ou rural, tenha viés estrutural ou ambiental, é bem-vindo e necessário.

A engenharia, nas suas mais diversas formações e ramos, pode contribuir nos mais importantes e relevantes eixos das políticas habitacionais, seja na retomada ou planejamento das obras civis de empreendimentos habitacionais e obras de infraestrutura, seja na regularização fundiária em seus diversos aspectos urbanos, sanitários, ambientais.

A Regularização Fundiária Urbana, REURB, principalmente no segmento de contribuir com melhorias sanitárias, urbanísticas e habitacionais, além da segurança jurídica da propriedade, trava seu viés com a vastidão do universo da engenharia de diversos modos, dos mais simples aos mais complexos:

- Civil, enquanto profissionais dedicados aos maiores volumes de obras e serviços de engenharia, num campo vasto e permanente, incluídas as melhorias habitacionais previstas no programa;



- Agrimensores e geógrafos, na produção de inventários, mapeamentos, cadastros, em auxílio efetivo e importante à gestão territorial plena;
- Florestais e ambientais, nas atividades relativas à proteção e recuperação ambiental;
- Sanitaristas, empenhados nas melhorias do ambiente urbano e rural,
- Geólogos, na medida em que se evidenciam situações de risco hidrológico e geológico.

A estimativa do programa, recém inaugurado, prevê a regularização de 2 milhões de unidades habitacionais até 2024.

Num País onde a irregularidade é a regra e não a exceção, há estimativas de que a irregularidade alcance no mínimo 40% das unidades imobiliárias no território brasileiro.

Essa estatística é otimista, principalmente nas regiões Norte e Nordeste, bem como em muitos eixos urbanizados próximos à capitais.

Ainda assim, trata-se de regularizar, adotando-se o conjunto de medidas urbanísticas, jurídicas, ambientais e sociais, aproximadamente 30 milhões de unidades imobiliárias, com grande perspectiva de ser adotada como política habitacional de baixo custo e altíssimo impacto social, projetando repercussão imediata na arrecadação de recursos, melhorias urbanas e sociais, com imediata geração de emprego e renda.

A engenharia, em várias de suas formações, surge como disciplina relevante e indispensável, que permeia todos os segmentos da regularização fundiária.

Consolidação e compatibilização de infraestrutura essencial nos estudos e projetos. Prestação de serviços, condução e fiscalização de obras, nas contratações decorrentes da implementação da política pública, passando por toda a complexidade de serviços técnicos indispensáveis aos estudos e aprovações necessárias.

Num momento em que se avizinha nova crise econômica, agora de âmbito mundial, amplificada e de efeitos complexos, ganha importância a manutenção de ocupantes em núcleos informais, com garantias jurídicas, melhorias urbanas, ambientais e habitacionais, enquanto política pública de custo reduzido e alto impacto positivo, econômico, político e social.

A política pública ora apresentada também vai de encontro às conclusões apresentadas pela Federação Nacional do Engenheiros no Cresce Brasil Cidades | 2016¹, em que já se constata:

Um programa para identificar as inadequações das construções, propor e executar melhorias habitacionais, certamente poderia ter um alcance tão importante quanto o PMCMV, gastando menos dinheiro e mostrando para as pessoas como viver melhor em ambientes ventilados, ensolarados, sem fungos e bolores. **A maioria desses imóveis já se encontra em áreas urbanizadas e sem o desgaste da necessidade de mudança do local onde se vive. (grifo nosso)**

Nesse contexto, a engenharia se revela como disciplina indispensável à gestão territorial, melhorias ambientais, urbanas e habitacionais.

Palavra de arquitetos! #somosreurb

Silvio Figueiredo
arquiteto

Sophia Rachid
arquiteta | advogada

agosto/2020

¹ http://www.crescebrasil.org.br/images/2016_Cresce_Brasil_NT_Habitacao_Luz.pdf