

Urbanismo, interesse público e lucro privado



Por ARACY P. S. BALBANI*

A máquina de crescimento urbano, movida a marketing político e parcerias nebulosas, prioriza a quantidade de unidades sobre a qualidade do habitat, negando quintais e convívio. Na sombra desse processo, a urbanização irregular e o crime organizado prosperam

“Política e máfia são dois poderes que precisam controlar o mesmo território. Ou travam uma guerra ou entram em acordo” (Lirio Abbate e Peter Gomez)

1.

Qualquer brasileiro com mais de 45 anos de idade que seja leigo em urbanismo fica intrigado ao ver peças publicitárias dos empreendimentos de lotes residenciais. Em pouco mais de 30 anos, num país com 8,5 milhões de km², a área da maioria dos lotes urbanos comercializados encolheu de 360m² para 250 m². Muitas empresas incorporadoras anunciam lotes a partir de 150m² na região sudeste.

Se a superfície territorial brasileira habitável não minguou, e a população não cresceu exageradamente no mesmo período, o que explica esse fenômeno?

Durante os governos Lula I e II (2003-2010) e Dilma I (2011-2015), milhares de pobres conquistaram poder aquisitivo para terem o próprio lote e se credenciaram ao financiamento de bancos públicos para construírem no imóvel. A classe média também se beneficiou do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Resultado: milhões de pessoas passaram de inquilinas a proprietárias de moradia urbana. A indústria da construção civil teve um crescimento nunca antes visto na história deste país.

Após o intervalo de quatro anos de coma nacional alucinado, induzido pelo réu Jair Bolsonaro e seus apaniguados, o Minha Casa Minha Vida voltou a ser o principal motor do crescimento do mercado imobiliário do país.

Um levantamento da Câmara Brasileira da Indústria da Construção mostrou que o Programa Minha Casa Minha Vida do governo Lula III respondeu por 53% dos lançamentos e por 47% das vendas de imóveis residenciais entre janeiro e março de 2025.

Seria interessante o Ministério das Cidades apresentar um estudo do aspecto qualitativo das moradias adquiridas através do Programa. Houve tendência de adensamento populacional por verticalização das construções ou por redução da área individual dos lotes em alguma região do país? O adensamento foi uma necessidade, para remover moradores de áreas contaminadas com produtos tóxicos, com risco de enchentes ou de deslizamento de terra?

a terra é redonda

Também foi divulgado oficialmente que a Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério das Cidades, em cooperação técnica com o Ministério Federal da Cooperação Econômica e do Desenvolvimento (BMZ) da Alemanha, levaria a cabo o Projeto "Eficiência Energética no Desenvolvimento Urbano Sustentável" (EEDUS) entre janeiro de 2018 e junho de 2021. O objetivo era melhorar a eficiência energética nas habitações de interesse social no Brasil, principalmente na Faixa 1 do Minha Casa Minha Vida, que atende famílias de baixa renda e em situação de vulnerabilidade.

Quais foram os resultados alcançados pela cooperação internacional no Projeto EEDUS? As tecnologias de eficiência energética na construção foram incorporadas às diretrizes para todas as faixas do Minha Casa Minha Vida?

2.

Fato: em cidades médias, brotam bairros periféricos com lotes de até 250 m² e vários edifícios de pequenos apartamentos com, no máximo, quatro andares. Casas sem quintais e prédios sem jardins nem *playgrounds* têm se tornado cada vez mais comuns.

Além da questão urbanística, os projetos arquitetônicos voltados à maioria da população destinam mais espaço às garagens dos veículos dos moradores do que ao lazer e convívio destes ao ar livre, sobretudo das crianças.

Também se observa que anúncios de muitas obras viárias e lançamentos de programas de habitação popular são feitos com grande alarde por prefeitos de todo o país. Os governantes publicam, com destaque, suas fotos ao lado de representantes de construtoras e empreiteiras. Todos soridentes.

Onde está o pudor dos políticos? Ora, a agenda oficial é movida a energia *ególica*. Mesmo que as moradias destinadas a pessoas em vulnerabilidade tenham apenas 15m² e nenhuma janela.

Tudo pelo *marketing* político.

Vários prefeitos afirmam que o planejamento e a execução de obras viárias importantes foram custeados pelos próprios empresários de incorporação imobiliária e construção civil. Celebram o ônus zero para as prefeituras. Porém, os cidadãos comuns não encontraram no diário oficial os decretos de desapropriação para viabilizar as obras.

Eis uma questão muito nebulosa. Sinal de incompetência administrativa? Indício de abuso do poder econômico de alguns empresários do ramo imobiliário? No tempo punitivista da Operação Lava Jato, muita gente acusaria os prefeitos de corrupção, com ou sem provas. Haveria sangue nos olhos da opinião pública e faca afiada nos dentes da imprensa.

Em diversos Estados, a imprensa já denunciou esquemas de pagamento de propina por construtoras a agentes públicos municipais para aprovar projetos irregulares. O Ministério Público (MP) ajuizou ações de improbidade administrativa em que algumas empresas beneficiadas conseguiram aprovação até para executar obras em áreas de preservação ambiental. Em certas situações, coube à Justiça decidir pela suspensão do 'habite-se' e a demolição de prédios cuja altura excedia o limite legal permitido na orla marítima.

Num caso investigado pelo MP, um terreno público doado pela prefeitura sob a alegação de que um empreendimento privado ali geraria muitos empregos no município, acabou virando... condomínio de luxo.

O interesse público está consolidado no Estatuto das Cidades. Mas como fazê-lo prevalecer na elaboração do Plano Diretor Estratégico municipal?

Muita gente pobre, que habita construções inacabadas, cortiços e favelas não chega sequer a saber da realização das audiências públicas para debater a revisão do Plano Diretor do seu município. Não tem como se mobilizar para defender

a terra é redonda

seus pontos de vista perante o poder público.

Na etapa de votação do Plano Diretor pelas câmaras municipais, como barrar a influência da especulação imobiliária selvagem e, portanto, o prejuízo à qualidade de vida da população?

No embate entre o interesse público - moradia digna para todos - e a ambição privada, há o valor monetário das cerca de oito milhões de habitações próprias urbanas que ainda não têm documentação regular.

3.

Uma estimativa publicada no trabalho recente da Consultoria Legislativa do Senado aponta que os imóveis não documentados formalmente valeriam cerca de R\$ 2,5 trilhões. O valor elevado aguça os interesses legais e ilegais no mercado imobiliário.

Facções criminosas, à semelhança das milícias cariocas, 'monopolizam a compra e venda de imóveis, explorando também a cobrança de aluguéis, ao mesmo tempo em que cobram "taxas de administração"'.

Segundo a publicação da Consultoria Legislativa, "estimativas indicam que a maior parte do faturamento das milícias, hoje, é oriunda da exploração do mercado imobiliário regular ou irregular".

A situação descrita é estarrecedora. Milicianos agem até como síndicos de condomínios de baixa renda, obtendo acesso aos dados pessoais e às informações dos hábitos dos moradores. Controlam o comércio de materiais de construção, obrigando as pessoas de uma área a comprarem somente em certas lojas os produtos para construir ou reformar suas casas. Alguns malfeitores se instalam em Áreas de Preservação Permanente e constroem nelas, não raro cooptando ou ameaçando de morte os servidores públicos responsáveis pela fiscalização ambiental e de obras.

Denúncias feitas ao Ministério Público de São Paulo davam conta de que integrantes do PCC agiriam em áreas propícias à especulação, efetuando o tráfico de entorpecentes e, consequentemente, desvalorizando os imóveis. Comprados em nome de 'laranjas' do PCC a preços baixíssimos, os imóveis depois eram valorizados rapidamente na esteira da atuação repressiva das polícias, focadas em desmantelar as cracolândias pelo uso da força.

Valei-nos, Santa Efigênia, protetora dos lares! Dia 21 de setembro ela merecerá nossa reverência e a súplica por moradia digna para todos, a salvo das mazelas governamentais, da corrupção pública e privada, dos especuladores imobiliários e da violência das milícias.

***Aracy P. S. Balbani** é médica. Atua como especialista exclusivamente no SUS no interior paulista.

Referências

Ministério das Cidades. Minha Casa, Minha Vida impulsiona o crescimento do PIB na construção civil. Publicado em 30/05/2025. E m : <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-1246#:~:text=O%20setor%20da%20constru%C3%A7%C3%A3o%20teve,participa%C3%A7%C3%A3o%20nessa%20sexta%20alta%20consecutiva>.

Ministério das Cidades. Eficiência Energética para o Desenvolvimento Urbano Sustentável - EEDUS. Publicado em 15/03/2023. E m : <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/eficiencia-energetica-para-o-desenvolvimento-urbano-sustentavel-eedus>

Bonduki N. O adensamento populacional é necessário, mas verticalização precisa ter limites e respeitar a memória e o ambiente de São Paulo. *Estudos Avançados*, 38 (111), 2024. Em: <https://www.scielo.br/j/ea/a/sfQYHrXtMhX6kvfHJW6ZG6n/?lang=pt>

Lucas Saba. Prefeitura de Campinas lança programa de casas populares de 15 metros quadrados e sem janelas. Gazeta do Povo, 16/06/2023. Em: <https://www.gazetadopovo.com.br/sao-paulo/campinas-casas-populares-de-15-metros-quadrados/>

Sá, REC. Milícias e mercado imobiliário: o perigo dos “novos ilegalismos”. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Setembro 2025 (Texto para Discussão nº 350). Em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td350>

A Terra é Redonda existe graças aos nossos leitores e apoiadores.

Ajude-nos a manter esta ideia.

CONTRIBUA