



XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

OCUPANDO O CENTRO DE BELO HORIZONTE - Locação Social como alternativa para garantir o direito à cidade

Autores:

Júlia Candelária Dias Batista - UFMG - juliacdbatista@gmail.com

Lygia Araújo Barbosa Lott - UFMG - lygiablott@gmail.com

Mariana Cristina Fernandes Pinto - UFMG - marifernato@gmail.com

Artur Freixedas Colito - UFMG - arturcolito@gmail.com

Resumo:

É notável no Brasil a histórica dificuldade na concretização de moradias para grandes segmentos da população, especialmente nos contextos urbanos em que vive a maioria dos brasileiros. Numa conjuntura de periferização desses sujeitos, a atual crise política e fiscal prejudica muitas demandas e sujeita tais interesses a uma lógica de especulação financeira. Dentre os grupos de sujeitos afetados por essa governamentalidade estão os estudantes do Centro de Belo Horizonte, prejudicados em seu acesso à educação. Frente a este cenário, o presente artigo explora as possibilidades de aplicação do modelo de locação social para esses estudantes, bem como seus desafios.

OCUPANDO O CENTRO DE BELO HORIZONTE

Locação Social como alternativa para garantir o direito à cidade

INTRODUÇÃO

Observa-se no atual contexto sócio-político a crescente mercantilização de direitos constitucionalmente fundamentais ao ser humano, e que não deveriam estar submetidos à lógica do capital. Apesar da garantia dos direitos à terra e à moradia, e da lei do Estatuto da Cidade, o que se vê na prática é a não aplicação desses instrumentos jurídicos. Além disso, o direito à propriedade é enaltecido e potencializado em detrimento de sua função social¹, que seria a utilização do espaço para algum fim benéfico à sociedade, sendo variadas as possibilidades, em contraposição ao "imóvel parado" ou subutilizado, sem fim algum senão a espera por sua valorização. Tais questões são decorrentes de um analfabetismo urbanístico (MARICATO, 2002), ou seja, uma desconsideração ou falta de conhecimento do direito à cidade, não garantido em decorrência dos processos de exploração e regimento capitalista e financeirizado da cidade.

Embora existam argumentos veiculados por novos grupos políticos de direita e "novos" partidos defendendo a não-intervenção do Estado na economia como solução para o povo brasileiro, ao se analisar o mercado imobiliário, o resultado da inação ou até mesmo conformação estatal aos interesses da especulação são terríveis à população: hoje, a informalidade da propriedade é a regra, e a moradia consome de 30 a 40% (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2013) da renda das famílias mais pobres, situação que não permite a acumulação de riqueza e a melhoria na qualidade de vida dessas famílias. Nesse sentido, a aparente tolerância eventual do Estado com relação às ocupações pode até mesmo ser vista como um amortecimento das tensões sociais (Maricato, 1996) no contexto de um país onde os salários da maioria da população são esgotados através dos preços abusivos tanto dos serviços públicos como dos privados, agravados por uma lógica de mercado e de busca do lucro - dentre eles:

- O preço do transporte, como em Belo Horizonte, em que houve aumento da tarifa do metrô - que é superavitário (VELOSO, apud ANDRÉS, 2018) devido ao investimento da Companhia Brasileira de Trens Urbanos - de R\$1,80 para R\$3,40, um aumento de 88%;
- Devido ao aumento dos preços de gás de cozinha nos últimos meses, em alta nacional, 24% das famílias do Nordeste passaram a usar lenha. Segundo a Pesquisa

¹ Garantido pelo art. 5º, XXIII, da Constituição da República Federativa do Brasil, e disciplinado pelo Código Civil nos seus artigos 524 a 648, todo edifício deve estar atrelado ao aproveitamento e à destinação que o Plano Diretor lhe atribuiu.

Nacional Por Amostra De Domicílios Contínua, divulgada pelo IBGE (2018), a parcela de lares que usam lenha ou carvão no preparo de alimentos aumentou de 16,1% a 17,6%. Segundo o jornal Gazeta Online (2018), “ao todo, mais de 1,2 milhão de brasileiros passaram a usar também esse tipo de combustível para cozinhar”. Ainda segundo o jornal, o aumento do valor ocorreu em decorrência da nova metodologia de reajuste da Petrobrás, que começou a repassar com mais frequência as variações no custo do produto.

- Mesmo com 4 milhões de moradias construídas desde 2002, houve aumento expressivo do preço da terra, dos aluguéis e do déficit habitacional. Isso se explica em parte pela omissão do Estado, em todos seus níveis, em regular a especulação imobiliária no país. Dessa maneira, grande parte da renda das classes mais baixas é consumida pela habitação, uma vez que pagam aluguel ou têm que, elas mesmas, em suas horas vagas, construírem suas habitações sem serem pagas para isso. O Minha Casa Minha Vida - Entidades, que dialogava com os movimentos de moradia para construção de habitações de interesse social, teve seu financiamento cortado (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2016), pelo governo interino de Michel Temer.
- Com a chegada do atual presidente Wilson Pinto, a Eletrobrás sofreu ataques diários com tentativas de privatização. Uma política de preços que não vise a sociedade e o desenvolvimento nacional pode prejudicar ainda mais a vida dos mais pobres, beneficiados por programas sociais como o “Luz Para Todos”. As usinas da Eletrobrás vendem a energia elétrica mais barata do Brasil, porque conseguem produzir eletricidade de forma eficiente com custos baixíssimos, e 87% de sua produção é à base de água. Enquanto a população paga em média R\$0,68 por KWh, as grandes empresas pagam R\$ 0,07 por KWh (REDE BRASIL ATUAL, 2018). Com a privatização, a ANEEL já reconheceu que estes preços serão revisados e aumentados em até 16,7% para consumidores residenciais (EXTRA, 2017). De acordo com o Movimento dos Atingidos por Barragens (MAB), em seu site oficial:

“O preço da eletricidade no Brasil foi descolado da realidade dos custos de produção real de nosso sistema, permitindo dessa maneira que a exploração do trabalho também passasse a ser embutida nas tarifas pagas pela totalidade da população, permitindo gerar lucros e remessas extraordinárias de valor aos acionistas. Foram criados dois ambientes de contratação de energia, as tarifas aos “cativos” e tarifas aos “livres”. Os consumidores “cativos” são os setores residenciais, a pequena e média indústria e o pequeno comércio. Estes são obrigados a pagar as tarifas internacionais, no nosso caso, as mais caras do mundo. E são estes que garantem o “equilíbrio econômico financeiro” de toda cadeia produtiva, especialmente através dos consumidores residenciais. Os consumidores “livres”, com alto consumo, são privilegiados, recebendo energia pelo custo real de nosso sistema (80% menores). Atualmente são 665 consumidores que consomem 30% de toda energia.” (MAB, 2011)

Dessa maneira, as empresas, que são quem mais lucram, pagam menos, e a população, principalmente a mais pobre, paga mais caro, tendo parte significativa de sua renda consumida com a tarifa de luz. Não à toa, é fato comum no Brasil os “gatos” de luz elétrica, que captam energia sem o controle das distribuidoras de energia.

O HISTÓRICO DO DÉFICIT HABITACIONAL EM BELO HORIZONTE

O déficit habitacional de Belo Horizonte remonta à própria fundação da cidade, projetada por Aarão Reis segundo influência de princípios higienistas, modernos, republicanos, e com o desejo de prever o futuro da nova capital. A partir de uma sólida base historiográfica existente acerca da construção da nova capital, é possível analisar a origem dos problemas sociais e urbanísticos existentes na capital. Segundo Abílio Barreto (1928), em seu clássico “Belo Horizonte - Memória histórica e descritiva”, na região escolhida para implantação do projeto havia um povoado, que se desenvolvera ao redor da Fazenda do Cercado, a qual havia sido fundada por João Leite da Silva Ortiz em 1701, na região do atual bairro Calafate. O arraial, então denominado “Curral del Rei”, foi crescendo, e em 1823 seu núcleo urbano contava com uma população de 1.339 habitantes (Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. Acervo da Comissão Construtora da Nova Capital de Minas).

Projetada no fim do século XIX, a nova capital surgiu num contexto marcado por transformações sociais, econômicas e políticas que visavam ideias de progresso, modernidade e renovação social, com intenção de consolidação do poder e de assegurar a unidade política do Estado:

“[...] a cidade aparece com signo de um novo tempo; centro de desenvolvimento intelectual e de novas formas de riqueza e trabalho; foco irradiador da civilização e progresso; um lugar moderno, higiênico e elegante, capaz de consolidar um poder vigoroso e assegurar a unidade política do Estado” (JULIÃO, 1996, p.50)

O núcleo urbano se estabeleceu na região em que hoje se situa o centro da cidade, tendo como principal ponto de referência a antiga capela de Nossa Senhora da Boa Viagem, onde hoje é situada a Catedral da Boa Viagem no bairro homônimo. O plano da cidade foi originalmente dividido em três setores concêntricos, sendo eles: urbano, suburbano e rural (SINGER, 1968). A área urbana, planejada para receber, principalmente, o aparato burocrático-administrativo do governo e seus funcionários públicos, seria delimitada pela larga avenida circular do Contorno, dentro da qual foi previsto um bairro destinado a esses empregados do serviço público, denominado Funcionários. A localização dos serviços era baseada na tríade “salubridade, comodidade e embelezamento”. No processo de implantação, a população operária, previamente consolidada na região, foi sumariamente removida, sob indenizações ínfimas, e redirecionada para áreas mais afastadas deste núcleo urbanizado que então se formava. Segundo Guimarães (1991), previa-se para o setor suburbano a construção de casas de campo, não sendo, portanto, alvo de um planejamento específico. A área teve um padrão inferior de infraestrutura, devido à maior concentração dos equipamentos urbanos no interior da avenida do Contorno, o que já evidencia o caráter elitista do plano de Reis. Já o setor rural, circundante da área suburbana, era composto por sítios, que deveriam garantir o abastecimento agrícola da cidade (HORTA, 1997). Essa região abrangia as áreas hoje conhecidas como Calafate, Gameleira, Barreiro, dentre outras (PILÓ, 1987).

No decorrer do século XX, a capital apresentou um crescimento populacional vertiginoso, saltando de 13.472 habitantes em 1900 para 2.232.747 na virada do milênio (IBGE, 2010), como consequência de grandes movimentos migratórios, especialmente do interior do estado para a capital. Grande parte dessa população não encontrou moradia adequada na metrópole, devido à falta de políticas públicas e programas habitacionais por parte do poder público dirigidos à população de baixa renda, contribuindo assim, para o crescimento de antigas favelas e estabelecimento de assentamentos precários por toda a cidade.

A partir das bases historiográficas existentes, pesquisas mais recentes evidenciam o caráter racional do projeto da cidade, fundamentado na filosofia positivista. Nesses estudos, foram evidenciados elementos como, por exemplo, a proposta de tornar a capital mineira um marco para a instalação de novos padrões de civilidade, baseados numa lógica industrial: "[...] a cidade aparece como signo de um novo tempo; centro de desenvolvimento intelectual e de novas formas de riqueza e trabalho; foco irradiador da civilização e progresso; um lugar moderno, higiênico e elegante, capaz de consolidar um poder vigoroso e assegurar a unidade política do Estado" (JULIÃO, 1996, p.50). Foi destacada também a influência do pensamento haussmanniano no projeto de construção, assim como demais modelos de racionalidade europeus (SALGUEIRO, 2001). Era extremamente valorizada a arquitetura de caráter requintado, moderno, elegante. Em seu artigo "Um passeio a Minas", publicado em 1901, Artur Azevedo expõe sua impressão sobre a cidade:

"Nessa primeira visão rápida e fugaz, Bello Horizonte me deu uma bella impressão de opulencia e grandeza. Nem uma rua: tudo Avenidas! Nem uma habitação modesta: tudo palacios, palacetes ou casas assobradadas, de apparencia nobre, sacrificando ao jardim uma boa parte do terreno. (...) Em Bello Horizonte não faltam, aliás, casas particulares de aspecto luxuoso, elegante e moderno." (AZEVEDO, 1901-1902)

É evidente que, tanto em sua origem, como em seu desenvolvimento, a cidade foi, e ainda é, regida por uma lógica extremamente elitista e mercadológica, e essa característica vem apenas se intensificando ao longo do tempo, visto que as necessidades populares permanecem fora das atenções políticas. A área urbanizada, em especial a região mais central - em que há maior concentração de equipamentos urbanos e instituições de trabalho, cultura, lazer - é totalmente regida pelos interesses do mercado, dominado pela especulação imobiliária. Dessa forma, é notória a existência de edifícios vazios e subutilizados, simultânea a uma enorme e preocupante quantidade de pessoas desabrigadas ou em condições de vulnerabilidade social.

OCUPAÇÕES POR MORADIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Em virtude do modelo de desenvolvimento econômico e político do Brasil, grande parte da população vive em condições precárias de moradia. Uma vez que os interesses privados prevalecem sobre os coletivos e públicos, a disparidade na distribuição de renda é intensificada, e o capital é concentrado nas mãos de poucos. O caráter especulativo do

mercado imobiliário exerce intensa transformação na malha urbana, podendo aumentar e diminuir a densidade de edificações em diferentes regiões da cidade. Os locais com maior potencial de crescimento e dotados de infraestrutura, como supermercados, escolas, hospitais e acessibilidade são os principais alvos dessa especulação, têm seus imóveis valorizados, permitindo aos proprietários e corretores o acúmulo de lucro com a compra e venda. Oferta e demanda controlam com grande liberdade a construção dos espaços urbanos. As grandes flutuações dos preços decorrentes desta independência exclui a maior parte da população de baixa renda. Ocorre, assim, o fenômeno chamado gentrificação, em que a população residente no local não consegue se manter regular, devido ao aumento do custo de vida, e precisa, compulsoriamente, se deslocar para favelas, loteamentos irregulares ou ocupações ilegais em condições precárias nas periferias dos centros urbanos.

As políticas habitacionais, os financiamentos e subsídios públicos não são suficientes para resolver esse impasse, tornando a segregação socioespacial uma realidade extremamente notável nas cidades brasileiras. Para a formalização e qualificação desses locais excluídos é necessária a Regularização Fundiária, um processo jurídico e econômico que, por meio da intervenção do poder público na propriedade, em virtude de interesse social, legaliza a permanência de possuidores em áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, de forma a garantir o direito à moradia e a função social da propriedade. Por meio desse processo, os locais passariam a integrar a malha urbana e se valer de direitos e deveres da legislação da cidade.

LOCAÇÃO SOCIAL

Em linhas gerais, a locação social consiste em uma alternativa de acesso à moradia desvinculada do valor de apropriação, ou seja, não é realizada a compra do imóvel por parte do morador residente, ele não tem a propriedade. O Estado mantém, assim, um controle eficiente sobre o patrimônio, administrando uma parcela das edificações e permitindo a locação do usuário, que é definida conforme a renda, não gerando prejuízo para o poder público. Ao Estado, não necessariamente cabe produzir a moradia, de modo que a locação social ocorre geralmente em edificações produzidas por terceiros ou em locais em que não exercem função social.

Dessa forma, compreende-se que a locação social pode ser uma opção viável para tratar o problema da falta de moradia em Belo Horizonte, possibilitando que o Estado exerça medidas efetivas na gestão do uso do solo para garantir o direito à moradia e à cidade. Até o momento, as políticas habitacionais desenvolvidas pelo governo se voltaram para a aquisição da casa própria pelo morador, o que, historicamente, não resolveu a questão do déficit. A implantação do modelo de locação em centros urbanos seria uma possibilidade de resolver essa questão de forma prática, alocando a população que reside de forma precária e irregular em áreas qualificadas e dotadas de infraestrutura urbana. Uma vez que a administração dessas edificações é de responsabilidade do Estado, a autonomia e a força do mercado imobiliário são reduzidas, o que acaba por conter sua interferência sobre a população de baixa renda. Além disso, pode, ainda, impulsionar o processo de requalificação de áreas degradadas, gerando novas apropriações de locais antes excluídos da malha urbana.

LOCAÇÃO SOCIAL NO MUNDO

A Segunda Guerra Mundial deixou consequências catastróficas em todos os setores, abalando a economia e a política mundial e afetando, principalmente, o modo de vida das pessoas. A habitação e, mais importante, a habitação para as classes menos favorecidas - que cresceu consideravelmente nesse período -, precisou ser repensada tanto quanto ao acesso, uma vez que é um direito básico da população, como na influência que a arquitetura das novas edificações construídas em grandes escalas exerceriam no papel de reestruturadoras da urbanidade². Com a tamanha carência de moradias, as políticas de habitação, no que tange o aluguel de moradias, se fortaleceu e se tornou um dos principais alicerces na reestruturação das economias (PAOLINELLI, 2017).

Em um panorama geral, os países que optaram pelo aluguel social como uma maneira de solucionar a crise de moradia, indo em direção contrária ao avanço do neoliberalismo - que impulsiona a busca pela casa própria - tiveram diversas experiências, tanto positivas como negativas, que exemplificam soluções que poderiam de fato funcionar no país e em Belo Horizonte. O que é possível observar a partir das experiências dos que abordaram essa proposta é a necessidade de um mix social³, de maneira a diversificar os usos e as classes sociais, evitando a criação de um certo estigma onde se encontram essas habitações. Na Inglaterra, por exemplo, a falta de diversidade e a grande concentração de pessoas gerou uma “guetização” e uma significativa segregação social nas áreas determinadas para habitação social - a exemplo do paralelo observado pelos modelos de habitação instalados pelo programa “Minha Casa Minha Vida” no Brasil. Na França, por outro lado, há uma política em que as empresas com mais de dez funcionários devem pagar uma taxa chamada de “1% moradia” (PAOLINELLI, 2017), que é direcionada a um fundo habitacional do país, servindo como renda principal para manutenção das moradias destinadas à locação social e auxílio a quem realmente necessita da habitação. Nos Estados Unidos da América, por sua vez, a política habitacional se direcionou fortemente às hipotecas e ao financiamento da casa própria, mas, assim como na Inglaterra, teve os investimentos no setor reduzidos ao longo do tempo, resultando no oposto ao desejado, aumentando a estigmatização, a pobreza e a marginalização.

Assim, percebe-se que é fundamental a participação do Estado no que tange as políticas de moradia, bem como a mudança da concepção de que áreas inteiras deveriam ser reservadas apenas para a habitação social - seja ela a partir da casa própria ou com a locação social - e que, para a sustentabilidade do morar, é fundamental o mix social e a diversidade de usos nas cidades.

² Urbanidade como as relações entre a configuração do espaço urbano e o uso do espaço público e as condições que favorecem uma vitalidade urbana. NETTO, Vinicius M. A urbanidade como devir urbano. Universidade Federal Fluminense. Niterói, Brasil.

³ Urbanidade como as relações entre a configuração do espaço urbano e o uso do espaço público e as condições que favorecem uma vitalidade urbana. NETTO, Vinicius M. A urbanidade como devir urbano. Universidade Federal Fluminense. Niterói, Brasil.

LOCAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

As perspectivas da locação social no Brasil podem ser justificadas a partir do histórico de políticas habitacionais do país, algumas das quais têm forte influência do neoliberalismo, como abordado anteriormente, em que a propriedade privada é utilizada como uma estratégia para aliar os investimentos públicos aos interesses privados, no setor da construção civil (PAOLINELLI, 2017). Dessa forma, a moradia é tratada como uma mercadoria, e não como um direito básico da população, e passa a fortalecer o capitalismo dando mais vantagens aos investidores, que têm uma relação direta com os governantes brasileiros. A exemplo dessa força de influência, em 1942 foi instituída a Lei do Inquilinato (PAOLINELLI, 2017), que tratava do congelamento de aluguéis, desestimulando a rentabilidade da moradia e fortalecendo a transição do aluguel para a casa própria, e a Lei de Condomínios, que permitia a propriedade individual em habitações coletivas.

Porém, ainda nesse cenário, houve algumas tentativas de se estabelecer e impulsionar o aluguel social, como a criação do Plano Nacional de Habitação em 2004, que promovia a locação social em unidades habitacionais de centros históricos e áreas urbanas consolidadas, estimulando a “inclusão de várias formas de propriedade como modalidades aceitas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), tais como a concessão do direito real de uso, o direito de superfície, locação social, entre outras” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009, p.126), com o objetivo de

“[...] constituir-se numa alternativa de acesso à moradia que permite mobilidade espacial dos beneficiários que necessitam mudar os locais de residência ou que, por sua condição de vulnerabilidade social, não podem se responsabilizar pela propriedade de um imóvel.” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009, p.156)

No entanto, devido à instabilidade econômica gerada pela crise internacional em 2008, o projeto não foi implementado.

Em 2008, o Ministério das Cidades promoveu o Seminário Internacional de Locação Social, e durante o evento foi ressaltado como principal entrave à aplicação dessa política os altos preços dos terrenos bem localizados (PAOLINELLI, 2017). Foram também abordados o Projeto de Lei 6.342, que possui um caráter mais assistencialista, com a criação de parques públicos exclusivos para as pessoas de baixa renda e grupos vulneráveis, e a Resolução Nº75 do Conselho Nacional das Cidades, que discute um mix social a partir de aluguéis compatíveis com a renda e a cessão de imóveis públicos ou privados para o parque imobiliário.

MORAR NO CENTRO E O DIREITO À CIDADE

Segundo David Harvey,

“ O direito à cidade é, portanto, muito mais do que um direito de acesso individual ou grupal aos recursos que a cidade incorpora: é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos. Além disso é mais um direito coletivo do que individual, uma vez que reinventar a cidade depende inevitavelmente do exercício de um poder coletivo sobre o processo de urbanização.”
(HARVEY, 2014, p. 28)

É necessário o entendimento de todas as ramificações dessa explicação. Dentre elas, é importante ressaltar a de que o direito à moradia é intrínseco ao direito à cidade. Isso significa que o direito à moradia, exercido de modo prático, e não só no papel, é requisito para se integrar à cidade. Em outras palavras, ter uma habitação em boas condições e bem localizada é requisito para que o indivíduo tenha acesso a tudo que a cidade pode oferecer. Uma pessoa não precisa apenas de um lugar para morar, uma vez que a habitação não é isolada, e sim parte integrante da cidade, que necessita infraestrutura e serviços básicos existentes para a reprodução da vida social.

O direito à educação também se dá de maneira localizada, isto é, ocorre em um espaço físico determinado, seja ele na própria moradia, por meio do ensino doméstico, ou em uma instituição de ensino. A localização dessa instituição, bem como sua proximidade a linhas de transporte como ônibus e metrô, são fatores determinantes para que se tenha acesso a elas, de maneira que, ao se implementar um campus em uma região isolada, há uma limitação quanto ao acesso, que conseqüentemente cria barreiras e elitiza esse ensino. Por isso, diversas universidades contemplam o auxílio-transporte, e em alguns casos, de transporte gratuito, nas suas políticas de assistência estudantil uma vez que garante o acesso à educação de qualidade para aqueles com maiores dificuldades financeiras.

Além de ser o espaço que garante o direito à educação, é no Centro também que se encontra grande concentração de atividades culturais e de lazer do município, fatores importantes na complementação, formação, e até mesmo para a saúde desses indivíduos. Devido aos altos preços dos aluguéis no Centro, vários desses estudantes de baixa renda não conseguem se manter morando ali, o que caracteriza uma forma de segregação espacial, uma tendência contínua de expulsão velada dos mais pobres, simultaneamente à concentração dos mais ricos nesse espaço (VILLAÇA, 2001), que historicamente se tornou um dos mais estruturados da cidade. Hoje, mais de 2600 alunos (E-MEC) ingressam, a cada ano, em instituições de ensino superior no Centro, como UFMG e PUC, desconsiderando os alunos da UniBH, UNA, cursinhos preparatórios para o vestibular e os de ensino médio. Muitos desses são originários de outras cidades e Estados, ou moram em bairros distantes de sua faculdade, gastando, além de dinheiro, várias horas por dia para ter acesso à educação e ao trabalho. Assim, morar no Centro significa uma maior acessibilidade aos espaços educacionais e garantia do direito à educação, que compõem os serviços presentes na cidade. No entanto, até o momento, nesse espaço não existe moradia estudantil institucionalizada, apenas

tentativas isoladas de acolhimento (moradias solidárias) como a Ocupação do Hospital Borges da Costa, fundada em 1977, que foi despejada, e a Ocupação do MOFUCE, em 1985, que perdura até hoje (ALMEIDA, 2016).

LOCAÇÃO SOCIAL COMO PROPOSTA PARA ESTUDANTES DO CENTRO DE BELO HORIZONTE

O Internacional Plaza Hotel, localizado entre a Av. do Contorno e a Rio de Janeiro, possui 14 andares, 96 apartamentos e 40 vagas de garagem e está fechado pelo menos desde 2007 (SINDUSCON-MG, 2018). Foi um dos prédios previstos para possível uso residencial no Plano de Reabilitação do Hipercentro, realizado a pedido da Prefeitura de Belo Horizonte à época, mas desde então o terreno funcionava apenas como garagem rotativa e sendo alvo de intensas especulações imobiliárias.

O uso da garagem, há 10 anos, sem usufruir de todo o resto da propriedade, é uma maneira de “maquiar” o não-exercício da função social da propriedade, visando a valorização do terreno através de sua venda, ofertada em R\$25 milhões (PORTAL HOJE EM DIA, 2014): “Um dos donos, Paulo Cardoso, filho do empresário Ferdinando, diz que o interesse é vender o edifício, mas não descarta a reinauguração se conseguir um parceiro.” Os interesses em cima do terreno são compartilhados por outros grupos econômicos, muitas vezes justificados em cima de argumentos higienistas: “O Centro de Belo Horizonte está prestes a viver uma verdadeira revolução. Suja, entranhada por quarteirões completamente abandonados e repleta de prédios antigos e sucateados, a região que compreende ruas como a da Bahia, Rio de Janeiro e São Paulo está no foco de grandes projetos de revitalização atrelados ao setor imobiliário.” (ESTADO DE MINAS, 2012)

Após um longo período de resistência e luta política em busca de assegurar o direito à moradia e à cidade, o Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas - MLB, conseguiu que esse edifício fosse designado aos moradores de uma ocupação que havia se iniciado em um outro prédio vazio no Centro de Belo Horizonte. O antigo hotel, que permanecia há muito tempo sem cumprir sua função social, passou, então, a ser moradia dos então ocupantes, após negociação com o Estado de Minas Gerais. Desse modo, embora provisoriamente, essas pessoas têm assegurado tanto seu direito de morar, como o acesso aos seus locais de trabalho, cultura, lazer, educação e saúde. É importante ressaltar que existem ainda muitas questões a serem resolvidas, uma vez que a mera proximidade física desses equipamentos e instituições não garante por si só que esse acesso seja igualitário. Essa proximidade, entretanto, é um grande passo para que nos aproximemos cada vez mais dessa realidade.

Com base nesse caso exemplar, seguindo o proposto no Plano de Reabilitação do Hipercentro, entende-se necessária a reivindicação de algum edifício vazio localizado na região central de Belo Horizonte como moradia para estudantes de baixa renda que estudam na região, por meio da locação social. Segundo Harvey,

“ Reivindicar o direito à cidade no sentido que aqui proponho equivale a reivindicar algum tipo de poder configurador sobre os processos de urbanização, sobre o modo como nossas cidades são feitas e refeitas,

e pressupõe fazê-lo de maneira radical e fundamental.” (HARVEY, 2014, p. 30).

Considerando que no hipercentro de Belo Horizonte foram mapeados 11 edifícios abandonados, e 20 parcialmente ocupados (GRECO, 2017), alguns deles foram analisados e foi assinalada a reivindicação do edifício da Avenida do Contorno, 842. O edifício abrigava a antiga Faculdade de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, que foi mudada do Centro para o Campus Pampulha no início de 2010, e encontra-se vazio desde então (CROWDMAP, 2015). Por essa questão, o prédio vem se deteriorando ao longo do tempo, e, em 2013 foi noticiado como “alvo de vandalismo e deteriorado pelo abandono” (BAND NEWS, 2013). Ainda segundo a reportagem, seria nele instalada a nova sede do Tribunal Regional do Trabalho (TRT), mas não havia ainda previsão de início das obras. Segundo a Secretaria Municipal de Regulação Urbana, na época as alterações propostas nas partes tombadas do imóvel, já haviam sido aprovadas pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural. As questões a serem acertadas eram relacionadas à Lei de Uso e Ocupação do Solo. O projeto apresentado pela PBH implicaria em alterações no quarteirão compreendido entre a Avenida do Contorno, as ruas Guaicurus, Espírito Santo e Bahia e em parte do quarteirão entre as ruas Guaicurus, Bahia e Espírito Santo. (ESTADO DE MINAS, 2014). Até os dias atuais o projeto não foi executado, e o edifício continua sem exercer função social.

Tanto a localização do edifício como suas proporções se mostram muito adequadas à utilização como moradia universitária. São 89 imóveis ociosos no Hipercentro (SUPLAN, *In*. PORTAL HOJE EM DIA, 2018), que variam entre edifícios públicos e privados, casas e lotes vagos, segundo levantamento realizado pela Subsecretaria de Planejamento Urbano. Sendo assim, a reivindicação do prédio é realizada com o intuito de ressaltar as dificuldades atuais da execução de uma política de reforma urbana a nível estrutural, extremamente necessária. As propostas de aluguéis inevitavelmente esbarram na questão do número de moradias ofertadas e na restrição de acesso a esse mercado privado. Pensando de maneira mais pontual, os resultados podem vir a ser mais concretos. Assim, a Prefeitura de Belo Horizonte custearia as reformas e parte do aluguel dos apartamentos - que precisaria ter seu valor regulado. A parte restante seria complementada pelos próprios moradores, que poderiam permanecer nos apartamentos durante seu vínculo com a Universidade. Vale lembrar que a função social da propriedade consta como um dever do proprietário, segundo a Constituição Federal de 1988⁴. Na mesma linha, no Plano Diretor atual já consta que o ordenamento de uso do solo deve assegurar o direito à moradia, bem como o atendimento às necessidades de educação⁵, além do aumento de moradias de interesse social. Pode ainda o Executivo “...determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não utilizado ou subutilizado, observadas as potencialidades e as vocações das diferentes zonas e unidades de planejamento do Município, visando ao cumprimento de sua função social⁶. Caso o dono se recusasse, seria possível aplicar o IPTU Progressivo⁷. As possibilidades de

⁴ C. F. 1988 – art. 5o: (...) XXIII - A propriedade atenderá sua função social.

⁵ Art. 4º, inciso IV e IX da lei Nº 7165/1996

⁶ Art. 74 B da Lei Nº 9959/2010

⁷ O IPTU Progressivo é uma forma de sanção, uma “punição” a aqueles que não utilizam seu terreno, sendo obrigados a pagar uma porcentagem crescente no IPTU.

financiamento dessas reformas viriam, por exemplo, por meio da Outorga Onerosa⁸ prevista no novo Plano Diretor, recém aprovado, em primeiro turno, no dia 20 de novembro de 2018 (BHAZ, 2018).

APONTAMENTOS

Existem variados desafios no que tange a execução de políticas públicas de locação social: a especulação imobiliária dos proprietários e corretores, que lucram com a valorização da terra por meio do preço de venda ou de aluguel do terreno, mesmo ele não cumprindo sua função social; o analfabetismo urbanístico do judiciário (MARICATO, 2002), que praticamente absolutiza o direito à propriedade, ignorando os dispositivos jurídicos de controle estatal sobre a terra, como o Estatuto das Cidades⁹, e a dificuldade de diálogo e disputa com as prefeituras, que na atual conjuntura vem sendo tomada por novos personagens que negam a política e se colocam como gestores.

É necessária a regulamentação da especulação fundiária, por parte do Estado, frente ao risco do aumento do abismo e injustiças sociais que hoje marcam a diferença de condições entre a maioria pobre e a minoria rica da população brasileira. A locação social não resolve, por si só, todos os problemas de moradia e das cidades, mas tem se mostrado, em diferentes lugares do mundo, um importante passo na concretização do direito a uma cidade mais humana e atenciosa com seus cidadãos. A ferramenta contempla uma alternativa à ideia da casa própria, e atua diminuindo o enorme poder e autonomia do mercado imobiliário, sem onerar o estado, garantindo moradia digna e segura à classe de baixa renda. É também de extrema importância ressaltar que o direito à moradia, à educação e à cidade são indissociáveis, de modo que é essencial que sejam tratados em conjunto, para que os problemas sejam solucionados, e não apenas remediados.

Para além do mero plano das ideias, por ser uma política pública que envolveria várias esferas do poder, a concretização da locação social, proposta neste artigo, necessariamente perpassa também pela mobilização e pressão política da sociedade civil organizada, em especial o movimento estudantil, já que os estudantes seriam os maiores beneficiados por essa iniciativa, especificamente. Vale notar que tais conquistas são, sim, possíveis, a exemplo da vitoriosa luta política do Movimento de Luta nos Bairros, Vilas e Favelas, que se iniciou com a ocupação urbana Carolina Maria de Jesus, em um prédio vazio no Centro de Belo Horizonte, e, ao longo da finalização deste artigo e após negociação com o Estado de Minas Gerais, foi contemplado com a destinação do Internacional Plaza Hotel para moradia dos ocupantes.

Assim, a execução dessa moradia estudantil se insere numa agenda de demandas e necessidades que a população tem para que seus direitos sejam concretizados, mas que até hoje recebeu pouquíssima atenção da comunidade acadêmica e pesquisadores, de modo geral. A destinação do edifício escolhido para a Ocupação apenas demonstra a viabilidade e

⁸ A Outorga Onerosa é uma opção de se construir no terreno para além do regularmente previsto, geralmente no caso de grandes empreendimentos. Como tais edificações necessitam de maior infraestrutura, a Outorga Onerosa vem para suprir a demanda de recursos gerada, mas não se caracteriza como um imposto.

⁹ Lei federal de n.º 10.257 de 2001, criada para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam sobre a política de desenvolvimento urbano e a função social da propriedade.

possibilidade de se fazer cumprir a função social nos imóveis ociosos do Hipercentro de Belo Horizonte e de todo o Brasil, que hoje reflete condições semelhantes, em especial nas grandes metrópoles.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Matheus. *Do MOFUCE a ACEMG: Histórias entre UFMG, Ditadura Militar e Assistência Estudantil*. Três Pontos, [S.L], v. 12, n. 2, mai. 2016.

AZEVEDO, Artur. *Um passeio a Minas*. O País, Rio de Janeiro, nov. 1901 a fev. 1902. [s.p.].

Constituição Federal de 1988.

CROWDMAP. Em Breve Aqui. *Antiga Escola de Engenharia da UFMG, Av. do Contorno, 842*. Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <<https://goo.gl/xudmR4>>. Acesso em: outubro de 2018.

D'OLIVEIRA, Rafael. *Plano Diretor de Belo Horizonte é aprovado em 1º turno na Câmara de BH*. BHAZ. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <<https://goo.gl/U98HeE>>. Acesso em: 20 de novembro de 2018.

E-MEC. *Instituições de Educação Superior e Cursos Cadastrados*. Disponível em: <<http://emec.mec.gov.br/emec/nova>>. Acesso em: 20 de novembro de 2018.

FERNANDES, Edésio. *Desafios da regularização fundiária de assentamentos informais consolidados em áreas urbanas*. Debates em Direito Público: Revista de Direito dos Advogados da União, Brasília, v. 9, n. 9, p. 177-187, out. 2010. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, Belo Horizonte, v. 9, n. 49, jan. 2010. Disponível em: <<https://goo.gl/8CoSF4>>. Acesso em: outubro de 2018.

FERNANDES, Edésio. *Regularização de Assentamentos Informais na América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos da América, 2011.

GAZETA ONLINE. *Com alta no preço do gás, brasileiros passam a usar lenha e carvão*. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <<https://goo.gl/o8mAsE>>. Acesso em: outubro de 2018.

GRECO, Luísa. *Por Uma Política Habitacional No Hipercentro De BH*. Trabalho de Conclusão de Curso. Belo Horizonte, 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/hhVfmz>>. Acesso em: outubro de 2018.

GUIMARÃES, Berenice Martins. *Cafuas, barracos e barracões: Belo Horizonte, cidade planejada*. 1991. F.1 – 128. Tese de Doutorado em Sociologia. Instituto Universitário de pesquisas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1991.

HARVEY, David. *Cidades Rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*. Martins Fontes. São Paulo, 2014.

HORTA, Célio Augusto da Cunha. *Origens espaciais e históricas de Belo Horizonte*. In. BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. *BH, Verso e Reverso*. Belo Horizonte, 1997, p. 81 – 95.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo Demográfico 2010*. Disponível em: <<https://goo.gl/QVmv9b>>. Acesso em: outubro de 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Pesquisa Nacional Por Amostra De Domicílios Contínua*. Disponível em: <<https://goo.gl/DYvPvN>>. Acesso em: outubro de 2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Ônus excessivo do aluguel*. In: KARINA TREVIZAN. *Uma em cada quatro famílias gasta mais de 30% da renda com aluguel*. Portal G1. São Paulo, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/VNMUlj>>. Acesso em: 03 de novembro de 2018

JULIÃO, Letícia. Belo Horizonte: itinerários da cidade moderna (1891 – 1920). In: Eliana de Freitas Dutra (org.). *BH Horizontes Históricos*. Belo Horizonte: C/Arte, 1996.

Históricos, Belo Horizonte, C/Arte, 1996 LEFEBVRE, Henri. *O Direito à Cidade*. Tradução de Rubens Frias. Primeira Edição, Editora Moraes, São Paulo. 1991.

MACIEL, Alice. *Antiga Escola de Engenharia da UFMG pode abrigar 48 varas do TRT*. Estado de Minas. Belo Horizonte, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/U4J7gj>> Acesso em: 12 de novembro de 2018.

MARETTI, Eduardo, com redação RBA. *Decisão 'arbitrária' de presidente do TRT-1 autoriza privatização de distribuidoras*. Rede Brasil Atual. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <<https://goo.gl/gvG8Lj>>. Acesso em: outubro de 2018.

MARICATO, Ermínia. *Erradicar o analfabetismo urbanístico*. Texto para a revista da FASE. São Paulo, 2002.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia. *O estatuto da cidade periférica*. In: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. (orgs.). *O estatuto da cidade comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. *PlanHab: Plano Nacional de Habitação pela moradia digna (2009 - 2013)*. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades, 2009.

MORADO. COSTA. MENDONÇA. LOPES. LAMOUNIER. SALOMÃO. SOARES. *Programa Minha Casa Minha Vida desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Belo Horizonte, 2015

MORAES, Tatiana. *Antigos hotéis de BH à espera de investidores*. Portal HOJE EM DIA. Belo Horizonte, 2014. Disponível em: <<https://goo.gl/x21Pk9>>. Acesso em: outubro de 2018.

MOVIMENTO DOS ATINGIDOS POR BARRAGENS. *Energia pra quê e pra quem*. Brasil. Disponível em: <<https://goo.gl/eQw2p3>>. Acesso em: novembro de 2018.

PAOLINELLI, Marina Sanders. *Locação Social em Belo Horizonte: possibilidade e desafios*. XVII ENANPUR. São Paulo, 2017.

PAOLINELLI, Marina Sanders; COSTA, Rafaela Guimarães. *Locação Social como política de habitação em Belo Horizonte*. Disponível em: <<https://goo.gl/oET1GV>>. Acesso em: 10 de outubro de 2018.

PILÓ, Conceição. *Palácio da liberdade: Dos Campos Gerais dos Goitacazes ao Belo Horizonte de Minas Gerais de nossos dias*. Belo Horizonte: Imprensa Oficial, 1987. P. 12 – 45.

PINHEIRO, Emmanuel. *Antigo prédio da UFMG sofre descaso*. Portal BAND NEWS. Belo Horizonte, 2013. Disponível em: <<https://goo.gl/yzJ5xp>>. Acesso em: outubro de 2018.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. *Plano de Reabilitação do Hipercentro de Belo Horizonte*. Disponível em: <<https://goo.gl/DCVrYZ>>. Acesso em: outubro de 2018.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Se hab lamenta cancelamento de investimentos no Minha Casa Minha Vida - Entidades pelo Ministério das Cidades*. São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://goo.gl/WXLGu3>>. Acesso em: outubro de 2018.

SALGUEIRO, Eliana Angotti. *Engenheiro Aarão Reis: O Progresso como Missão*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro. 1997

SALGUEIRO, Eliana Angotti. *Cidades Capitais do Século XIX. Racionalidade, Cosmopolitismo e Transferência*. Editora EDUSP, 2001

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS (SINDUSCON-MG). *Investimentos devolvem vida ao Centro*. Disponível em: <<https://goo.gl/rU9pF8>>. Acesso em: outubro de 2018.

SUPLAN (Subsecretaria de Planejamento Urbano de Belo Horizonte), 2018, In. MARIANO, Raul; DURÃES, Mariana. *Hipercentro de Belo Horizonte tem pelo menos 89 imóveis ociosos à espera de uma nova utilização*. Portal Hoje Em Dia. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <<https://bit.ly/2A9UaUI>>. Acessado em outubro de 2018.

TAKAHASHI, Paula. *Prédios antigos no centro de BH são alvo de projetos de revitalização*. Estado de Minas. Publicado em 13 de dezembro de 2012. Disponível em: <<https://goo.gl/9ne44c>>. Acesso em: outubro de 2018.

TRINDADE, Thiago Aparecido. *Ampliando o debate sobre a participação política e a construção democrática: o movimento de moradia e as ocupações de imóveis ociosos no centro da cidade de São Paulo*. UNICAMP. Campinas, 2014.

VELOSO, André. *O ônibus, a Cidade e a Luta, apud ANDRÉS, Roberto. Escândalo no metrô. O TEMPO - OPINIÃO*. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <<https://goo.gl/iU5NG6>>. Acesso em: outubro de 2018.

VENTURA, Manuel; OLIVEIRA, Eliane. *Aneel prevê alta nas tarifas com mudança de regras que permitirá privatização da Eletrobras*. Portal Extra Globo. 2017. Disponível em: <<https://goo.gl/WdJ18K>>. Acesso em: outubro de 2018.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

VIVA REAL. *Dados do Mercado Imobiliário - Maio 2017*. Acervo pessoal da equipe.