

# “Não existe política habitacional”

*Orlando Anzoategui Júnior, advogado especialista em Habitação, Financiamento e Direito Urbanístico, prega a necessidade da definição de um Plano Habitacional para o país. Defende a formação de um órgão não governamental que una as forças de todas as partes envolvidas no processo habitacional, reunindo construtores e usuários, com a participação de advogados, economistas, engenheiros, arquitetos e demais profissionais. Anzoategui fala também sobre financiamentos imobiliários, sugerindo caminhos que poderão contribuir com o setor construtivo, e chama atenção para a legislação urbanística, que diz respeito direto à construção civil*

**O senhor diz que não existe política habitacional para o país. Poderia explicar essa afirmação?**

O setor habitacional é dependente do Estado, não encontrando no âmbito privado a sustentação de recursos que necessita para alavancar a produção imobiliária em grande escala. Os governos federal e estadual ainda não têm um plano definido para o setor, não ficando claro quais são os pontos estratégicos para reduzir o déficit habitacional. Isso denota que por enquanto darão vazão tão somente aos programas existentes



Defendo a criação do Instituto da Habitação como causa paranaense

nos governos passados, não havendo até então uma nova perspectiva habitacional que seja ousada e dinamizadora da economia. Até 1996, a política habitacional brasileira liberava os recursos às construtoras, que buscavam o cliente. Depois disso, é o mutuário que consegue financiamento e procura o imóvel. Há um crescente déficit habitacional, a construção civil supre apenas 25% da necessidade do país.

**Qual seria a alternativa?**

É preciso considerar que tanto as construtoras quanto os compradores de imóveis estão no mesmo patamar. Ambos dependem das taxas de juros e da atual política. Por isso insisto na importância da criação de um órgão não governamental que reúna as partes envolvidas, uma suas forças, porém, nota-se que os recursos convencionais encontram-se esgotados e o sistema

existente no Brasil é arcaico. As construtoras têm de buscar no sistema bancário e nos recursos próprios o aporte financeiro para construir. Fora do sistema convencional de captação, poderia ser criado um Fundo Estadual

“o governo não tem estratégia para reduzir o déficit habitacional”

da Habitação, com recursos da arrecadação tributária (ICMS), de bancos e agências internacionais de financiamento. Os recursos seriam gerenciados por um Conselho Estadual da Habitação integrado por representantes do governo, da construção civil, dos usuários. Isso daria

maior certeza jurídica para aplicação, desenvolvendo o setor habitacional.

**Sob o aspecto jurídico, qual a sua avaliação do setor?**

No aspecto jurídico, creio que a habitação será um dos temas do momento, não somente porque representa muito em sua importância

para o desenvolvimento de diversos setores, mas principalmente pelas sucessivas mudanças que o sistema jurídico brasileiro vem recebendo nos últimos tempos. Isto suscitará uma série de controvérsias e debates que tendem a tornar a habitação uma matéria pragmática e bastante usual no meio acadêmico, pois sua dinâmica certamente trará à tona o direito da Habitação Social, assim como já ocorre com o direito urbanístico, ambiental, etc.

**E qual poderia ser o resultado prático desse debate?**

Neste contexto, construtoras, usuários e governo federal tendem a ganhar com a iniciativa dos debates jurídicos, porque o meio acadêmico tende a solucionar conflitos e casos onde a prática não consegue resultados efetivos, o que trará uma gama de conhecimentos para todos os profissionais que atuam na área, não somente para advogados, juízes e promotores, mas também para os engenheiros, urbanistas, arquitetos, etc. Aliás, na minha opinião, seria bem-vinda a criação de um órgão não governamental que conseguisse unir

todas as partes em prol da habitação, ou seja, que aliasse advogados, economistas, engenheiros, arquitetos e demais profissionais num mesmo objetivo e que principalmente conseguisse unir as forças do cidadão com as construtoras para reivindicar soluções junto ao governo federal e apoio dos demais profissionais como suporte técnico. Sugiro, então, a criação do Instituto da Habitação como causa paranaense.

**Está surgindo uma nova área do Direito Urbanístico. O que o senhor poderia adiantar sobre isto?**

Virá para aliar a complexa legislação urbanística com as diversas áreas do Direito - Civil, Administrativo, Ambiental - tornando-se uma área específica. Por exemplo: desde julho de 2001 vigora o Estatuto das Cidades, que tem grande influência na expansão das cidades e na melhoria de vida dos

se adequar a normas emanadas de uma lei federal e não mais exclusivamente a legislação local, municipal..

**Na prática, o que isso representa?**

Entre outras coisas, que cada cidade deve ter seu Plano Diretor aprovado, o qual vale por dez anos, significando que não mais ocorrerão situações em que cada prefeito que assumia mudava o Plano Diretor, de acordo com seus interesses, administrativos ou não.

“seria importante a criação de um Fundo Estadual da Habitação”

**E se o prefeito não observar a legislação?**

Ele está sob a égide de mais uma norma federal, a Lei de Responsabilidade Fiscal, que leva o administrador públi-

co a se pautar por condutas éticas e morais. Se não obedecer a essa legislação sujeita-se às penas previstas que incluem até a perda do mandato.

**E para as construtoras, o que representa?**

É evidente que também devem estar atentas a essas normas, adaptando a produção imobiliária à legislação urbanística, buscando uma assessoria especializada. Terão que dialogar muito e planejar bem suas obras e prestação de serviços. Muitas vezes o próprio município pode estar agindo de forma errônea e se a construtora, por indução ou desconhecimento, seguir essa norma ditada pelo município certamente terá problemas, por isso deve estar bem assessorada.

**E o novo Código Civil, o que muda na construção civil?**

Olha, esse é um tema que não seria possível analisar aqui, tão amplo e complexo. Demandaria tempo e espaço. O que tenho observado é que no âmbito da construção civil não tem sido devidamente tratado, discutido e esclarecido.

O Código está valendo, é preciso conscientizar a todos sobre seu conteúdo, o que mudou, o que representa o seu impacto.

