

### *Política Habitacional*

ESTANISLAU FISCHLOWITZ

#### I

#### DEFICITS DA DEMANDA NÃO SATISFEITA

SERIA lugar comum reafirmar a importância crucial da solução satisfatória desse grande conjunto de problemas abrangidos pela política habitacional. De acordo com o famoso ditado francês, "le bâtiment va bien — tout va bien" e *vice-versa*... E' para esse setor que convergem os interesses vitais da economia produtora, dados os poderosos efeitos multiplicadores da construção sobre todos os demais ramos de indústria e comércio. E nêle que se refletem os aspectos mais relevantes do cenário social, pois do atendimento das necessidades habitacionais dependem, em grande parte, os níveis de bem-estar das classes populares. São as oscilações no emprêgo da mão-de-obra a serviço da construção que exercem, por sua vez, influência preponderante sobre os rumos do mercado de trabalho.

Nessas condições, temos que fazer o maior esforço no sentido de não somente averiguar a situação que se nos depara no setor em aprêço, em princípios de 1965, como também passar em revista os respectivos programas de ação, capazes de garantir a supressão dos estados de carências habitacional, observados nesse reexame panorâmico.

Como é notório, a situação atual nessa matéria é extremamente grave. O *deficit* de moradias vem sendo avaliado em, aproximadamente, 7 milhões de habitações, cifra essa assustadoramente elevada ao tomarmos em consideração o total da população nacional, estimado em mais de 80 milhões de habitantes. Acredita-se, por outro lado, que de tôdas as moradias existentes, preenchem condições mínimas de habitabilidade apenas 25% das casas no Norte, 12% no Nordeste, 44% no Leste, 48% no Sul e 17% no Centro-Oeste. Tais deficiências não sofreriam agravação se fôsse possível construir, apenas, em cada ano, cêrca de 500.000 novas habitações, condição essa que, nem de longe,

corresponde à realidade. Assim, com o tempo, os deficitários recursos habitacionais do Brasil, particularmente angustiantes no tocante ao alcance das camadas populares, de rendas baixas e instáveis, acusam agravamento constante.

A aguda crise habitacional assume proporção particularmente grave nas grandes aglomerações urbanas. Entre 1950 e 1960 a população das cidades aumentou em 63%. Daí podermos afirmar que, em 1965 a população do Brasil está dividida em duas parcelas quase exatamente iguais; de um lado os habitantes das zonas urbanas e suburbanas e, de outro lado, os habitantes das zonas rurais. Tais alterações na redistribuição dos contingentes populacionais alcançam proporção ainda muito maior quanto ao crescimento tumultuário dos mais importantes centros metropolitanos.

Com efeito, dificilmente pode passar despercebido o processo de crescente metropolização da população brasileira, cujo ritmo ultrapassa de muito as taxas de urbanização global. O referido fenômeno de macrocefalia, produto das migrações urbanas, e, sobretudo, do êxodo rural, muito mais de que do crescimento vegetativo, encontra a sua expressão no aumento dos moradores das cidades de 100.000 habitantes e mais, que passaram de . . . . 8.554.557 em 1940 e 10.930.286 em 1950 a 19.932.229 em 1960. Pois bem, são óbvias as conseqüências fatais, quanto às condições precárias de habitação, decorrentes de tal condensação que, processando-se vertiginosamente, alterou os quadros da população nas grandes cidades. E' na órbita desses centros urbanos, populacionalmente supersaturados, e a cujo aumento não podem fazer face seus escassos recursos habitacionais, que tiveram de surgir favelas, mocambos e outros bairros em condições sub-humanas de habitação, cujo cômputo estatístico escapa, no momento, a quaisquer técnicas de medição exata. Eis a maior mancha negra no cenário geral habitacional, bastante aflitivo, do Brasil contemporâneo.

## II

### PRINCIPAIS CAUSAS DA CRISE DE HABITAÇÃO POPULAR

O papel de maior força-motriz agravante cabe, ao lado da notória "inflação demográfica", à inflação monetária propriamente dita. Em primeiro lugar, leva, de início, às fortes aplicações em imóveis, (aquisição de lotes e construção de casas), de índole especulativa, consideradas realizadas como garantia contra a desvalorização da poupança monetária. Tais atividades, beneficiando quanto à consecução da casa e moradia própria apenas a classe

alta e os escalões superiores da média, não contribuíram, porém, para a satisfação das necessidades habitacionais do operariado e da classe média assalariada inferior, incapaz, dado seu limitado poder aquisitivo, de fazer face às despesas com entrada da parte substancial de respectivos preços sem financiamento generoso, a longo prazo. Por outro lado, a construção de casas para aluguel sofreu, com o correr do tempo, restrições em virtude do congelamento dos preços, estabelecidos pelas leis de inquilinato, com desprezo total às conseqüências da espiral inflacionária e com conseqüente paralização fatal do ritmo de construção.

Em face dessa conjuntura, os grupos economicamente mais débeis da população e mais necessitados de habitação, ficaram quase exclusivamente na dependência das realizações, quanto ao financiamento e à construção de casas e conjuntos residenciais, a cargo das entidades de natureza social: Caixa Econômica, Institutos de Aposentadoria e Pensões e Fundação da Casa Popular. Quanto às disponibilidades aproveitáveis para tal fim, da rede previdenciária, não puderam atingir maior vulto, em virtude da considerável diminuição das reservas de seguro social a longa prazo, conseqüência inevitável dos golpes desfechados contra o mecanismo da Previdência Social pela maciça inflação. Tudo o que os IAPs e o órgão super-institucional dêles, a F.C.P. conseguiram fazer nesse sentido não passou, aliás, por seu turno, de flagrantemente sacrifício, eis que estavam perdendo nessas operações, desprovidas de correção monetária, a guiza de juros e amortização, nada menos de 70% dos fundos assim aplicados, sem auferirem, evidentemente, qualquer remuneração conforme os competentes cálculos atuariais.

### III

#### BALANÇO INSATISFATÓRIO DOS PROGRAMAS SOCIAIS DE HABITAÇÃO POPULAR E AS SUAS CONSEQÜÊNCIAS

Não pode, por conseguinte, causar espécie o balanço absolutamente insignificante das realizações habitacionais da Previdência Social: 17 mil residências construídas pela F.C.P., constituída pelo Decreto-lei nº 9.218 de 1º maio de 1946, portanto, no prazo de nada menos de 19 anos de seu funcionamento, total êsse apenas ligeiramente aumentado mediante simultâneas realizações habitacionais diretas dos I.A.Ps. Essas estão, aliás, fadadas a desaparecer, em virtude da substituição definitiva, dentro do projeto de reformulação da Previdência Social, do sistema, ainda nominalmente conservado, de capitalização pelo regime de repartição pura e simples, enquanto que a F.C.P. foi extinta pela Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964.

Não passaram, por sua vez, de mero paliativo as atividades da Caixa Econômica, que, em última análise, consistiram em drenar para operações de financiamento, acentuadamente antieconômicas, e, ao mesmo tempo, visivelmente anti-sociais, as pequenas poupanças, acumuladas pelos grupos mais desfavorecidos da população, que não sabem defender seu patrimônio contra os efeitos prejudiciais da inflação.

Por seu turno, podemos considerar desprezível — para o acervo prático dos programas que se destinam à solução do problema de habitação — a contribuição global nas órbitas estaduais e municipais, assim como no âmbito de várias entidades assistenciais e caritativas, de índole jurídica semiprivada ou nitidamente particular.

Enfim, apresentam insustentáveis lacunas as realizações patronais, quanto à construção de casas operárias em torno de fábricas, setor êsse inexplicavelmente atrasado, em confronto com os demais ramos de serviço social empresarial. O tempo gasto pelos trabalhadores no longo caminho entre o lugar de residência e de trabalho, com conseqüente desgaste de força e saúde assim como cansaço físico, que daí resultam, constitui um dos graves fatores obstaculizadores no caminho rumo à elevação dos coeficientes de produtividade de trabalho.

Carecemos da desejável discriminação de dados relativos à construção, em obediência a critérios especificamente atinentes a casas destinadas para o consumo popular.

Os "Índices Econômicos" da Fundação Getúlio Vargas ("Conjuntura Econômica") demonstram, tomando-se como base 1953=100, os coeficientes, quanto à "produção da construção" civil, em geral, iguais, em 1955, a 103, em 1956 a 116, em 1957 a 121, em 1958 a 137, em 1959 a 145, em 1961 a 159, em 1962 a 160, em 1963 a 189, e que dificilmente poderiam ser considerados incondicionalmente lisonjeiros.

Essa indústria absorve incontestavelmente a maior parcela da mão-de-obra simples, não qualificada. E é igualmente nesse setor que a relação entre a mão-de-obra e a unidade de capital atinge proporção, única no seu gênero, capaz de abrir oportunidades particularmente promissoras para a mais ampla empregabilidade de operários que perfazem a própria base da pirâmide de força de trabalho. Em junho de 1963 o total dos trabalhadores a serviço da construção civil atingiu, em consonância com o Cadastro do I.A.P.I., 434.924 pessoas. A evolução desse grupo — o mais numeroso da classe trabalhadora — não acusa, porém, ritmo de aumento relativo ao incremento da oferta dos contingentes de mão-de-obra meramente braçal, devido também ao enorme influxo no mercado de trabalho urbano das crescentes levas de imigran-

tes de proveniência da Zona Rural. Assim, de acôrdo com a "Análise da Evolução dos Principais Aspectos da Economia Brasileira no período de 1959-63" (I.B.G.E., Laboratório de Estatística, 1964, pág. 29), o respectivo índice, ilustrativo do aumento de emprêgo nessa indústria (1953=100), correspondeu, em agôsto de 1963, a apenas 183, sendo que entre 1961 e 1962 o aumento do número dos trabalhadores não excedeu de 1%; sômente em 1963 o aumento do número dos trabalhadores a serviço da construção civil foi mais substancial (5%), tudo nos levando, todavia, a crêr que tivesse sofrido, em 1964, uma nova queda.

Tais transtornos nesse submercado de trabalho, os quais, indiretamente, repercutem muito sôbre o estado de emprêgo na indústria manufatureira, sobretudo a indústria produtora do material de construção, não se devem à influência negativa dos processos de mecanização, relacionados com o atual ciclo da revolução, industrial, eis que tais repercussões, por exemplo quanto à construção de edifícios pré-fabricados, ainda não transformaram substancialmente as técnicas tradicionais de construção, aplicadas no Brasil.

#### IV

##### EM BUSCA DA SOLUÇÃO DÊSSE PROBLEMA

Tendo acima apontado os principais elementos determinantes da crise da habitação, isto é, a explosão demográfica, a qual, depois de atingir, na última década intercensitária, o elevado índice de crescimento vegetativo geométrico anual, igual a 3. 11%, parece, ultimamente, demonstrar aceleração ainda maior, e (b) a astronômica espiral inflacionária, não podemos, porém, em hipótese alguma, limitar as providências saneadoras ao combate a êsses grandes males.

Ninguém ignora as consideráveis dificuldades, de mais diversa natureza, que se opõem à regulamentação limitativa da natalidade mediante recurso às providências realmente eficientes de planejamento familiar e às demais medidas afins de política demográfica, apesar de constituírem, afinal de contas, uma necessidade impreciosa e inadiável.

Quanto à contenção gradual do processo inflacionário, está em pleno curso de implementação a ofensiva desencadeada pelo Governo, objetivando a paulatina diminuição dêsse processo e a criação de um razoável equilíbrio do jôgo de preços, a partir da segunda metade de 1965.

Cumpre, porém, tornar bem patente que o Programa de Ação, na sua respectiva parte (Capítulo XIII, "Política Habitacional"), não se baseia em falsos pressupostos, vinculados à erradicação

imediate das pressões inflacionárias. Muito pelo contrário, um espírito de louvável realismo, admite-se a continuação temporária da atual distorção monetária, procurando-se anular mais efetivamente suas conseqüências negativas em relação ao reinvestimento habitacional de recursos.

Entretanto, além dessas providências tôdas, de índole geral e relacionadas com a erradicação paulatina das próprias raízes do subinvestimento habitacional, impõe-se um esforço direto, imediato, consciente e bem planejado no sentido de canalizar para as aplicações no setor em aprêço um volume suficiente de poupanças nacionais.

À luz da experiência malograda acima exposta, seria contraproducente enveredar pelo caminho de iniciativas estatais e para-estatais, lançando-se, mais uma vez, mão do poder tributário ou contributivo, com seus inevitáveis efeitos inflacionários, para se formar capitais públicos, a serem diretamente invertidos pelo estado ou entidades autárquicas na construção de casas populares, para aluguel ou venda a prazo; tais obras, via de regra, não reúnem, aliás, sequer, os requisitos mínimos de realizações economicamente proveitosas.

Não nos iludamos aliás! Se no passado várias obras levadas a efeito dentro do setor público, particularmente na Capital da República, estavam, até certo ponto, preenchendo os claros na construção, deixados a descoberto em virtude da crescente retração do setor privado, não se pode esperar maior vulto das realizações estatais, nesse sentido no atual período de austeridade, inseparável da contenção da despesa orçamentária.

Muito pelo contrário, firmou-se opinião favorável ao tratamento preferencial, a ser concedido ao fomento, com todos os meios ao alcance dos poderes públicos, da aplicação voluntária nesse setor, dentro das modalidades nitidamente mercantis, de poupanças privadas.

## V

### REFORMA HABITACIONAL DE 1964

Tendo-se em mira as considerações acima expostas é que devem ser interpretadas as últimas providências de reforma habitacional integral, consubstanciadas, por um lado, na Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, atinente a tôda uma série de aspectos cruciais, de natureza preponderantemente financeira, e, por outro lado, na Lei nº 4.494 de 25 de novembro (*D. O.* de 30-11-64), relativa à nova regulamentação normativa das relações de inquilinato, e que constituem um grande conjunto de medidas, bem concatenadas e tomadas com o propósito de dar um nôvo impulso

às inversões imobiliárias, com ênfase tãda particular no estabelecimento de atrativos para a sua aplicação nas realizações de interesse primacial das classes econômicamente débeis e socialmente dependentes da coletividade.

A Lei de 21 de agôsto de 1964 consiste (a) na criação de condições legais para os contratos de venda, construção, ou financiamento de construção ou aquisição de habitações, com correção monetária, de forma a proporcionar-lhes melhor segurança jurídica e disciplinar os respectivos tipos de operação; e (b) na instituição, dentro de sistema financeiro nacional, de setor especializado em financiamento dos investimentos em construção imobiliária.

A disciplina dos contratos imobiliários corrigidos é indispensável, pois, além de preservar os capitais à disposição do sistema financeiro de habitação, garantirá condições para assegurar a proteção contra a inflação aos recursos que nêle forem depositados, ou que êle captar no mercado de capitais, para a expansão das suas atividades.

Com o propósito de unificar, dentro da mesma orientação a atividade imobiliária, ora dispersa em órgãos federais e locais descoordenados, criou-se um sistema específico *sui generis*. Assenta êle na permissibilidade de correção monetária dos contratos imobiliários, reservada às operações que se enquadrem nas finalidades do projeto. Os beneficiários do reajustamento da moeda deverão situar seus investimentos em habitações de interesse social, escalonadas em valores variáveis de, no máximo, até 300 vêzes o salário-mínimo da região onde assentem. Do valor total dos recursos empregados, 60% devem ser aplicados em residências de valor até 60 vêzes o salário-mínimo, definida, assim, a preferência do projeto de lei pelo atendimento das necessidades das camadas mais carecidas de habitação.

O sistema financeiro de habitação, destinado a facilitar a construção e a aquisição de casa própria para classes de menor renda, fica integrado:

- a) pelo Banco Nacional de Habitação;
- b) por vários órgãos públicos e de economia mista, que operem no financiamento de habitações;
- c) pelas sociedades de crédito imobiliário; e
- d) pelas fundações, cooperativas e outras entidades associativas com fins congêneres, sendo que as funções de assessoria técnica caberão ao Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, constituído pela extinta Fundação da Casa Popular, com simultânea liquidação das Carteiras Imobiliárias dos I.A.Ps.

A posição chave dêsse arcabouço ocupa o referido Banco, órgão de direito público, vinculado ao Ministério da Fazenda, e que tem por finalidade orientar, disciplinar e controlar o novo sistema financeiro, sem operar diretamente em financiamento.

O seu capital é integralizado, sobretudo, com a contribuição de 1% sobre as folhas de salário das empresas filiadas à Previdência Social, aproveitando-se, outrossim, depósitos, percentualmente determinados em lei, de entidades governamentais, autárquicas e de economia mista. Ficou, por outro lado, autorizado a tomar empréstimos internos e externos e emitir títulos de crédito, denominados letras imobiliárias, dotados de amplas garantias, inclusive quanto à correção monetária integral, com o fim de arrecadar largas poupanças a serem utilizadas em obras de construção de casas de interesse social.

Os recursos destinados ao setor habitacional deverão ser, com efeito, aplicados, no mínimo, em 70% em habitações de valor unitário inferior a 60 vezes o maior salário mínimo vigente no país, e, no máximo, em 15% em habitações de valor unitário compreendido entre 200 a 300 vezes o referido salário; dentro da primeira dessas duas parcelas o Banco fixará, outrossim, a percentagem mínima de recursos, que deverão ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de "favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitações".

Como evidência essa sucinta análise, o sistema de diploma legal em aprêço adota uma síntese harmônica de duas grandes técnicas alternativas. Orientado para o estímulo à iniciativa privada, admite, porém, que parte do *deficit* habitacional se situa em setores que dificilmente serão absorvidos com o fomento de um mercado comercial de habitações populares reconhecendo-se, por conseguinte, a necessidade de intervenção supletiva da atividade pública.

A lei evita rigorosamente quaisquer contraproducentes tendências centralizadoras.

Não descarta o enquadramento habitacional numa política de desenvolvimento regional. Prevê a assistência técnica da União aos Estados e Municípios, ajustando-os a desenvolver e integrar seus respectivos planos habitacionais, de modo harmônico e coordenado.

## VI

### ISOLADAS SOMBRAS DA NOVA SOLUÇÃO

Depois de termos assim destacado as luzes da reforma habitacional, não podemos deixar de apontar algumas restrições,



tôdas elas, aliás, relativamente de menor monta, que nos oferece a solução nela consubstanciada.

A abordagem do problema pelo diploma legal em análise é, quase única e exclusivamente, financeira. Não pode haver dúvida alguma de que apenas dêste modo é que se pode procurar equacionar o conjunto de problemas habitacionais que pareciam constituir verdadeira quadratura do círculo. Entretanto, não pode bastar o ataque concentrado apenas nessa frente. Nada justifica uma certa omissão dos aspectos urbanísticos, pròpriamente ditos, no sentido amplo e polivalente da palavra, extensivos também à zona rural, os quais assumem, no cenário conturbado do Brasil, facetas particularmente angustiantes. Ora, a lei de 21 de agosto de 1964 não lhes empresta importância que de certo merecem. Salta aos olhos a alçada relativamente restrita do Serviço Federal de Habitação e Urbanização, desprovido de quaisquer atribuições incisivas e apenas, na realidade, limitado às funções opinativas e consultivas, de expressão limitada. No mecanismo um tanto complexo dos órgãos criados pela lei, e cuja estrutura não se nos afigura, de um modo geral, organizacionalmente de modo ideal amadurecida, o referido Serviço ficou relegado a um lugar secundário.

Isto não é ainda tudo.

Não será possível solucionar o problema de habitação sem maior esforço dispendido no sentido de (a) encontrar novas modalidades revolucionárias de construção popular, ajustadas às condições econômicas e sociais, regionais e locais, inclusive com recurso às técnicas de construção estandarizadas, de casas pré-fabricadas e (b) reexaminar a questão crucial de material de construção, cujo custo unitário vertiginoso, e com permanente curva ascensional, afeta consideravelmente todos os programas de construção. Ora, a lei na sua parte programática não dedica, por motivos que ignoramos, qualquer atenção a êsses programas todos.

Nada foi feito, salvo quanto à redução em apenas 50% da adicional de 1% à contribuição previdenciária, para incentivar os planos de emprêsas, relacionados com a construção da casa própria para o pessoal a serviço delas. Para promover tais realizações micro-empresárias, de inconteste relevância sócio-econômica, e que, no momento, não apresentam, nem de longe, envergadura desejável, seriam necessários incentivos financeiros, inclusive descontos dos encargos sociais e tributários, quantitativamente muito superiores ao acima aludido.

Na mobilização dos recursos para o incremento dos programas habitacionais a lei inexplicavelmente não lançou mão de recursos dos seguradores comerciais nem de fundos acumulados por emprêsas para fazer face aos ônus de estabilidade.

E' de se lamentar que na própria lei não fôsse possível incluir a criação do Fundo de Assistência Habitacional, "objetivando o financiamento às populações de renda insuficiente", tendo sido essa providência de importância social particularmente nevrálgica, relegada às futuras realizações normativas. Evidentemente, sem tais medidas que beneficiariam, diretamente, as camadas mais subprivilegiadas da população nacional, os efeitos sociais dessa reforma ficariam, em parte, suspensos no ar.

Enfim, se podemos considerar, em princípios de 1965, o planejamento plurianual da política econômica e social como diretriz dogmáticamente aceita no Brasil, não se explica bem a falta de aplicação de tal técnica salutar em relação ao setor em aprêço. A vaga referência a Planos Diretores, e apenas no âmbito regional, torna ainda mais flagrante tal lacuna na órbita federal.

Como é natural, tudo o que precede não diminui a posição de grande alcance que ocupa êsse conjunto de providências reformistas, sem que se possa excluir de antemão que alguns dos defeitos acima apontados poderão ser corrigidos na prática, sem necessidade de revisão dos respectivos textos normativos.

Muito pelo contrário, não concordamos com várias críticas últimamente dirigidas contra o respectivo programa, até por algumas entidades associativas de elevado gabarito. Assim, por exemplo, não se compreende bem a argumentação relacionada com os supostos da referida lei, no que diz respeito à intensificação do êxodo rural; tal restrição poderia ser, aliás, invocada *mutatis mutandis* contra todo e qualquer progresso social na zona urbana. Não procede também, como nos parece, a opinião de que as atividades em apreço possam "impedir a desejável integração social" ou fomentar a "construção de conjuntos-dormitórios".

## VII

### "LEI DE INQUILINATO" OUTRA ARMA NA LUTA CONTRA O SUBDESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

Não nos parece necessário submeter à análise pormenorizada o referido diploma legal, cujos vários detalhes ultrapassam, aliás, o âmbito do problema aqui focalizado.

O âmago da solução, encarado sob êsse prisma, relaciona-se com a reorientação das normas atinentes à locação de prédios urbanos mediante rompimento corajoso com a política pseudo-social de proteção, unilateral e excessiva, aos interesses dos locatários, observada, ininterruptamente, desde a Lei nº 1.300 de 28 de dezembro de 1960, política essa de avestruz, que simplesmente

ignorava as distorções da economia inflacionária, levando fatalmente ao desastroso estancamento das atividades imobiliárias.

O propósito essencial da Lei é o de criar um sistema legal regulador das locações urbanas, através do qual, no prazo de 10 anos, todos os aluguéis das locações em curso estejam atualizados. Com efeito não somente no que tange às locações novas evita-se o surgimento do divórcio entre os preços de aluguel e todos os demais preços, como também em relação às existentes a lei procura corrigir os desníveis entre os que pela locação paga o locatário e o preço justo, correspondente às condições do mercado.

A lei foge, em boa hora, a dois extremos opostos: (a) tanto às imposições exorbitantes da política social, que levou ao congelamento dos aluguéis, sem atentar para as suas conseqüências desastrosas no tocante à críse da construção civil (b) quanto aos imperativos da política econômica, ortodoxa, com opção incondicional ao fomento dessa indústria, porém com desprezo às implicações sociais da supressão da proteção ao inquilinato. Busca o terceiro caminho, harmonizando os postulados dessa e daquela índole.

Essa meta será alcançada mediante reajustamento periódico dos aluguéis novos, sobretudo, na base de revisão das taxas de salário-mínimo e, no que diz respeito aos aluguéis existentes, por meio da adoção de mecanismo de majoração gradativa através do "aluguel corrigido e atualizado", até atingir a situação de equilíbrio nos respectivos preços no fim de 120 meses, a contar da data da publicação da lei.

O que apresenta interêssse precípua sob o ponto-de-vista do nôvo programa habitacional, é, por motivos óbvios, o Capítulo II, da lei, relativo às "locações novas".

Ora, a faculdade de reajustamento dos respectivos aluguéis, baseado em vários critérios alternativos: o de revisão do salário mínimo ou de vencimentos públicos, o de índice geral de preços ou qualquer outro, estipulado pelas partes contratantes, deverá, segundo tôda a probabilidade, exercer influências benéfica sôbre o vulto de construção de casas destinadas para as relações de locação. O aumento da oferta de tais casas atenderá, por sua vez, ao consumo habitacional da classe média, incapaz, dado os níveis limitados de seus rendimentos, de se valerem do sistema de incorporação, e cujas necessidades não poderão ser, por outro lado, satisfeitas integralmente pelas realizações previstas na lei de 21 de agosto de 1964.

Pode ser que haja na lei em apreço algumas imperfeições, incongruências e, até, defeitos técnicos. Entretanto, o que realmente importa, é o fato, como nos parece, certo e seguro, de

que contribuirá para a intensificação do ritmo de construção, que, ultimamente, entrou em pleno declínio. Evidentemente, seria ainda prematuro apreciar o grau exato da atuação, nesse sentido, da referida lei.

E' verdade que essa lei beneficiará, de fato, de um modo preponderante, os escalões alto e médio da classe média, independente ou assalariada, colocados acima das camadas populares a cujas necessidades habitacionais atende a lei de 21 de agosto de 1964.

Entretanto, não existem compartimentos estanques entre a solução do problema habitacional que enfrentam umas e outras classes da sociedade brasileira.

Dentro do circuito normal de procura e oferta, a abertura de novas oportunidades de habitação, destinadas para a classe média, deixará, indiretamente, à disposição do proletariado consideráveis recursos residenciais existentes, e que, por seu turno, constituirá subsídio valioso para o êxito do programa de habitação popular.