



Casa própria. A frustrada realização de um sonho.

Nos "embriões", o esforço para se viver em 20 m²

Uma "casa" com 20 metros quadrados seria suficiente para uma família, de duas ou sete pessoas, morarem? Para a Cohab-ES, ou melhor, para o BNH, isso é possível, tanto assim que os conjuntos habitacionais mais recentes passaram a compor este tipo de moradia. Considerando cinco pessoas dentro de tal espaço, cada uma teria exatamente cinco metros quadrados para a convivência social — isto considerando a total ausência de móveis e outros utensílios domésticos, bem como o banheiro.

Essas moradias são denominadas pelo sistema do BNH como "embriões" — palavra que, etimologicamente, significa "princípio, começo, origem", ou seja, algo bastante pequeno. Este tipo de habitação, portanto, é bastante original a partir de sua denominação, mas para as famílias a que são destinados são o que de pior pode existir em termos de uma moradia digna e humana, pois não chegam a oferecer as mínimas condições de uma convivência social em padrões adequados.

CASO CONCRETO

Edir Maria Cordeiro Cardoso, casada, mãe de um filho, o marido operário da Companhia Vale do Rio Doce, residentes na rua Rio Tapajós, 26, conjunto Hélio Ferraz, em Carapina, habita precariamente num chamado embrião. "Isso aqui é pequeno demais para uma família morar, pois é um só cômodo, servindo de sala, cozinha, banheiro, quarto de dormir e tudo o mais".

Mesmo sem condições favoráveis, essa família teve que gastar Cr\$ 15 mil para ampliar o embrião, utilizando uma área coberta que geralmente é entregue pela Cohab. "Só assim tivemos uma casa com dois cômodos", o que possibilitou um espaço de convivência de aproximadamente 36 metros quadrados. "O que eles fazem com a gente é um absurdo, mas

se não aceitar morar nestas condições a gente perde o direito e tem de continuar pagando aluguel".

Morar nos embriões não é bom negócio, mas antes disso é "pegar ou lagar a oportunidade de possuir uma casa própria". Como se observa não existe escolha e essas moradias são ocupadas maciçamente. No caso de Edir Maria Cordeiro Cardoso, que mora há sete meses num embrião, a prestação mensal para amortização do imóvel junto ao sistema financeiro do BNH já evoluiu de Cr\$ 720,00 para Cr\$ 960,00.

Antes a família morava de aluguel no bairro de Campo Grande, município de Cariacica, pagando Cr\$ 1.500,00 por mês. As vantagens entre este caso e o embrião foram consideradas por Edir Maria como sendo relativas. "Num ponto é melhor porque aqui é nosso, mas antes não tínhamos problema de ladrão, a casa era maior e oferecia mais conforto que aqui".

As perspectivas de melhorar as condições de habitação do embrião, dotando-o de maior espaço principalmente não são — pelo menos no caso de Edir Maria Cordeiro Cardoso — nada otimistas, tendo em vista o baixo salário que normalmente remunera essas famílias. "Não temos condições sequer de fazer mais um quarto, quanto mais de melhorar tudo isto".

Mesmo depois de ampliado, o embrião em que mora Edir Maria Cordeiro tem a sala servindo ao mesmo tempo como copa e cozinha; banheiro sanitário, enquanto o outro cômodo que construiu passou a funcionar como quarto de dormir.

Todos estes ambientes, ou melhor os dois cômodos da casa, não são assoalhados — continuando o piso de cimento entregue pela Cohab, não há portas internas; a cobertura do teto é de telhas de cimento, que prejudicam o arejamento, e o lote não possui cerca ou muro para separá-lo do vizinho mais próximo.

Texto: Rossini Amaral
Fotos: Josemar Gonçalves

De aproximadamente 35 mil famílias inscritas para aquisição de casa própria, através da Cohab, somente cerca de 15.000 de veção ser atendidas este ano. Ainda assim, a possibilidade de atendimento corre o risco de ser consideravelmente diminuída, dependendo dos recursos a serem liberados pelo BNH, que efetuou cortes no seu orçamento para 1981.

Considerando que os projetos elaborados pela Cohab, para este ano, venham a ser aprovados pelo BNH, com viabilização dos recursos necessários à sua execução, cerca de 20 mil famílias terão que continuar esperando outra oportunidade para adquirir sua casa própria pelo sistema financeiro do governo federal. A Companhia Habitacional do Espírito Santo não admitiu redução no seu programa de construções para 1981, mas "tão-somente a compatibilização com a disponibilidade de recursos do BNH", o que praticamente não muda em nada a situação.

Por outro lado, os candidatos à casa própria, que utilizarem financiamentos através da Cohab, não mais terão condições de conseguir imóveis de três quartos, com 42 metros quadrados de área construída, conforme vinha ocorrendo há alguns anos. A alegação é de que o custo desse imóvel, sem incluir obras de infraestrutura, fica em torno de 500 UPC's (Unidade Padrão de Capitalização), ou Cr\$ 369 mil. Porém, o BNH limitou os financiamentos, para as pessoas com renda familiar de até cinco salários, a um máximo de 650 UPC's, ou Cr\$ 480.025,00.

De acordo com explicações da Cohab, a tendência das casas a serem produzidas daqui para a frente, destinadas à população de baixa renda, é terem o espaço útil cada vez menor. Isto se deve, segundo informou a companhia, aos elevados custos das obras de infra-estruturas e preços dos terrenos, que incidem sobre o preço final da habitação, e que não são subsidiados pelos governos federal, estadual ou profi-

atendido com os chamados "embriões", com um único cômodo de 20 metros quadrados.

Ao explicar essa situação, principalmente a construção de embriões para famílias de até três salários mínimos, a Cohab disse que "é importante" ver que esse tipo de moradia, embora "imposto por uma realidade de mercado" procura dar às famílias atendidas as condições de ampliação e melhoria habitacional, propiciada pelas dimensões dos lotes de 200 metros quadrados. Apenas um jogo de palavras esse esclarecimento, pois, em princípio quem ganha tão pouco — tanto que não conseguiu coisa melhor — como terá condições de fazer melhorias e ampliar sua casa?

Pelo menos na teoria, a Cohab tem como objetivo atender com habitações as famílias com renda mensal entre um e cinco salários mínimos, enquanto o Inocoopes de cinco a 10 salários mínimos. Nesta segunda faixa passou a ocorrer um fenômeno incompatível com a política do BNH.

Quem ganha de 5 a 10 salários mínimos não vem sendo atendido nem pela Cohab nem pelo Inocoopes, constituindo assim a chamada demanda reprimida. A explicação para este fenômeno é de que os custos das habitações produzidas por estes órgãos do governo são incompatíveis com a política oficial.

No caso do Inocoopes, que deveria atender a quem ganha de 5 a 10 salários mínimos, o custo das habitações produzidas exige renda familiar superior a 8 e 9 salários mínimos, enquanto a Cohab não pode atender acima da faixa de 5 salários. Entre um e outro caso, forma-se um vazio, chamado de demanda reprimida, cujas consequências são a especulação imobiliária nos conjuntos da Cohab, e fator indutor ao refavelamento das populações atendidas pelo sistema financeiro do BNH.

Em resumo, o que ocorre é mais ou menos o seguinte: As pessoas com renda familiar entre 5 e 8 ou 9 salários mínimos procuram comprar os direitos de propriedade de quem conseguiu uma casa da



demoram muito. A viagem torna-se cansativa pela distância. As casas entregues pela Cohab têm péssimo acabamento e poucas pessoas têm condições de fazer reformas ou ampliações, como é o meu caso. Por isto a gente sofre numa casa dessas, pois são muito ruins".

Em sua opinião, conseguir uma casa da Cohab "é bom negócio para quem tem dinheiro para reformá-la, pois são entregues sem portas internas, à exceção do banheiro sem forro, sem assoalho, sem muro. Aqui somos em nove pessoas, e nenhum quarto tem portas. Não tenho condições de acrescentar nada para melhorar. Casos como este aqui, tentar comprar os direitos de outro, num lugar mais perto de Vitória — o conjunto José de Anchieta fica no município da Serra e com o dinheiro que sobrar fazer as melhorias que forem possíveis".

— Tem muita gente que entra nessas casas da Cohab e acha que conseguiu um palacete, pois saiu de um barraco dentro do mangue ou no alto de um morro

terrenos, que incidem sobre o preço final da habitação, e que não são subsidiados pelos governos federal, estadual ou municipais.

Caso os estados ou municípios participassem dos custos de infra-estruturas nos conjuntos habitacionais, a Cohab acredita que "haveria uma sensível redução nas prestações dos mutuários, uma vez que o custo incidente poderia ser menor, o que nem sempre é possível, dada a baixa capacidade de investimento e / ou de endividamento dos estados e municípios brasileiros".

Uma casa de três quartos, com 42 metros quadrados de área construída, com padrão de acabamento de baixo custo e método construtivo tradicional, poderia custar de prestações mensais cerca de Cr\$ 2.700,00, sem inclusão das despesas de infra-estrutura, como rede de água, esgotos, pavimentação e drenagem. Caso contrário, a prestação seria em torno de Cr\$ 6.000,00, o que equivaleria ao custo final da unidade em Cr\$ 660 mil (ou cerca de 900 UPC's), exigindo-se uma renda familiar de Cr\$ 26.920,00 (4,6 salários mínimos). Neste último caso, a Cohab não poderia produzir tal tipo de moradia, pois o limite de financiamento do BNH só permite 650 UPC's (Cr\$ 480.025,00).

Ocorrendo o subsídio total dos terrenos e infra-estrutura pelos estados e municípios, a mesma casa poderia ser vendida para família com renda mínima de Cr\$ 12.230,00 (2,1 salários mínimos). Como isto não acontece, quem ganha até três salários mínimos só consegue ser

família entre 3 e 8 ou 9 salários mínimos procurar comprar os direitos de propriedade de quem conseguiu uma casa da Cohab, pagando por este tipo de negócio quantias entre Cr\$ 100 mil a até Cr\$ 500 mil. Quem vende esses imóveis, na maioria das vezes, saiu da favela e para ela tende a retornar. Este é um processo bastante comum nas faixas de baixas renda, onde a oferta de dinheiro em quantia um pouco elevada vem concorrendo para um índice de transferências bastante significativo.

Conjuntos longe dos locais de trabalho e do centro de Vitória, ausência de supermercados, equipamentos de lazer, de eficiência no transporte coletivo, falta de condições para a ampliação ou melhoria das habitações, são alguns dos fatores que levam os mutuários da Cohab a transferir o direito de propriedade dos imóveis financiados a terceiros. Para quem vende resta a esperança de coisa melhor — o que, nem sempre ocorre, e quem compra normalmente concorre para contrastes nos núcleos de origem padronizada.

Dona Dorca Martins Lopes, costureira, moradora à rua das Palmeiras, Quadra 54, casa 51, no conjunto José de Anchieta, está decidida a vender o direito de propriedade da casa da Cohab, onde reside há cerca de dois anos. "Se eu achar quem queira comprar vou vender".

Os motivos por que decidiu vender sua casa, de três quartos, se devem ao seguinte, conforme relatou: "é muito longe do trabalho no centro de Vitória. A despesa com transporte é bastante elevada e os ônibus, na maioria das vezes,

palacete, pois saiu de um barraco dentro do mangue ou no alto de um morro qualquer. Mesmo assim, as casas poderiam ter melhores condições de habitação. Antes morava em Barra de São Francisco — no interior do Estado, e consegui esta casa com alguma facilidade, considerando que muitas pessoas esperam esta oportunidade até 10 anos.

No conjunto Eurico Salles, município da Serra, rua dos Colibris, nº 30 o proprietário da casa financiada através da Cohab vendeu o direito de propriedade. O novo dono do imóvel, antes de ocupá-lo, passou a reformá-lo completamente, provocando verdadeiro contraste com as residências vizinhas, ainda simples e humildes, conforme as condições originais.

Ainda no conjunto Eurico Salles, rua das Garças, 26, dona Maria Lúcia Ferreira conseguiu reformar sua casa no ano passado, gastando em torno de Cr\$ 200 mil. Hoje o imóvel se transformou num dos mais caros do lugar, principalmente pelo requinte de sua fachada. Ela paga Cr\$ 2.600,00 de prestações mensais, mas admitiu que se fosse pagar aluguel numa casa nas condições da sua, o preço não seria inferior a Cr\$ 9.000,00 por mês.

Dona Maria Lúcia Ferreira é de opinião de que "se a Cohab fosse construir casas só para nível que a classe pobre precisa e tem condições de pagar, os conjuntos iriam se transformar em favelas. Como dizem que casa de Cohab é para pobre, o padrão atual não poderia ser melhor do que é atualmente", argumentou.

