

# INOCOOP-ES: 15 mil habitações em 10 anos

Em 1968, um grupo de capixabas composto de membros do Movimento Familiar Cristão, empresários e dirigentes sindicais, reunia-se na presença do então Diretor do BNH, João Machado Fortes, em uma sala do Edifício Navemar, em Vitória, para fundar uma entidade que orientasse e desse apoio às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo.

Foi, assim, constituído o Incoop-ES — Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo —, entidade sem fins lucrativos e formado o seu primeiro Conselho Administrativo, do qual faziam parte os senhores Dório Silva, Nelson Abel de Almeida e Antônio Carlos Scampini, todos vinculados ao Movimento Familiar Cristão e desfrutando de elevado conceito junto à coletividade capixaba.

Começou, então, a história do Incoop-ES, hoje uma instituição de presença marcante e de grande participação na vida do Espírito Santo, responsável por uma obra social e econômica altamente significativa. Ao completar dez anos de existência, o Incoop-ES mostra um programa de Cooperativas Habitacionais bastante empreendedor, utilizado por quinze mil famílias para realizar o sonho da casa própria.

Dos números desta síntese de atividades e resultados pode-se vislumbrar muito mais que habitações construídas. Nota-se a ascensão social do trabalhador das mais diversas camadas, a multiplicação de empregos, o acesso à infra-estrutura urbana básica, a casa própria, a segurança, o patrimônio e o lar. É um desdobramento de consequências induzidas que assegura a todos que compõem sua equipe de trabalho que a casa própria não é um fim e sim um meio de justiça social e de democratização das oportunidades.

Ao escolher a primeira Diretoria Executiva do Incoop-ES, o Conselho Administrativo levou para a superintendência o engenheiro Jones Santos Neves Filho, pioneiro em nosso Estado do Programa de Cooperativas Habitacionais e a quem o Espírito Santo muito deve pela implantação desse programa do Plano Nacional da Habitação. Completaram a primeira diretoria o advogado Arízio Varejão Passos Costa, como Diretor Administrativo e o engenheiro

Creso Euclides como Diretor Técnico. Esta diretoria comandou a instituição até 1971 quando, por motivos particulares, dela se afastou o engenheiro Jones Santos Neves Filho.

Assumiu, então, a superintendência, Arízio Varejão Passos Costa que foi substituído na Diretoria Administrativa pelo seu assessor, Waldir Furtado Amorim, permanecendo como Diretor Técnico o engenheiro Creso Euclides. O precoce falecimento de Waldir Furtado Amorim, no entanto, motivou sua substituição pelo engenheiro José Carlos Corrêa.

Em 1975, face ao trabalho desenvolvido à frente do Incoop-ES, o advogado Arízio Varejão Passos Costa se licencia para assumir a gerência de Carteira de Programas Habitacionais do BNH, passando a emprestar seu idealismo à causa do Cooperativismo Habitacional junto à entidade central do Sistema Financeiro da Habitação. Como consequência dessa mudança a superintendência ficou a cargo do

engenheiro José Carlos Corrêa, permanecendo o engenheiro Creso Euclides no mesmo cargo e assumindo como Diretor Administrativo o advogado Luiz Guilherme Santos Neves.

O Conselho Administrativo foi sucessivamente reeleito permanecendo inalterado até julho de 1978 quando perdeu seu presidente, Dório Silva, que faleceu após cumprir um trabalho abnegado em prol do programa, que tem hoje o reconhecimento de todos que estão engançados na mesma causa cooperativista. Dessa forma, o conselheiro Nelson Abel de Almeida assumiu a presidência do Conselho passando a vaga disponível a ser ocupada pelo suplente Zaluar Dias Filho.

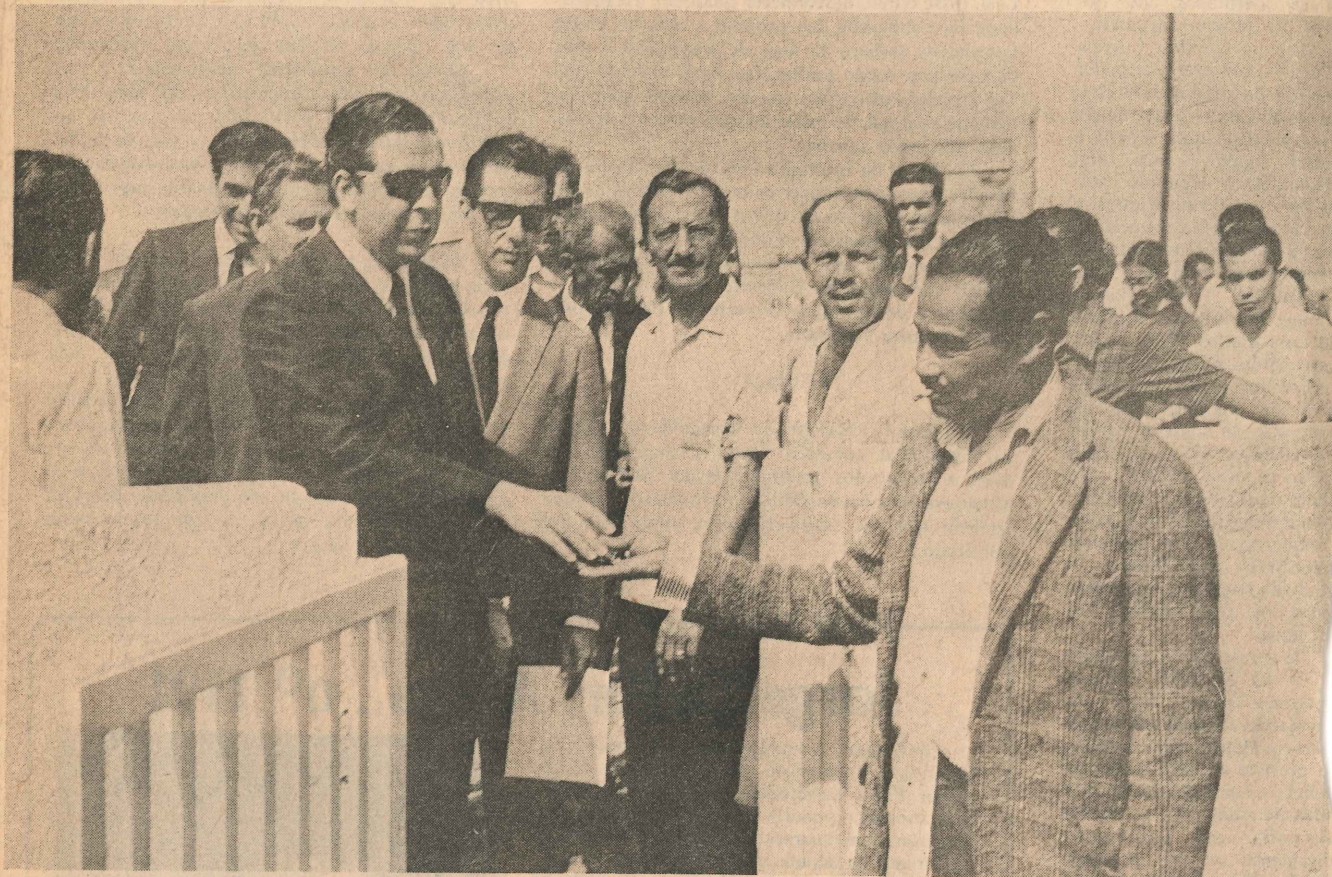
Além do Conselho Administrativo, o Incoop-ES possui ainda os Conselhos Fiscal e Consultivo que são renovados anualmente. O Conselho Fiscal é eleito nas Assembléias Gerais de sócios e o Conselho Consultivo eleito pelas Cooperativas Habitacionais assessoradas pela instituição.

**Investimento de Cr\$ 3,3 bilhões para moradias de baixo custo**

São 15 mil habitações resultantes dos empreendimentos orientados pelo Incoop-ES. Desse número, 7.290 estão concluídas, 4.474 estão em construção e 3.280 estão com contratos autorizados. Esses empreendimentos representam um investimento de 11,7 milhões de UPC's, correspondentes no terceiro trimestre de 1978 a Cr\$ 3,3 bilhões.

São, entre casas e apartamentos, 15 mil habitações projetadas de acordo com as aspirações e capacidade de pagamento de uma demanda estudada a partir de pesquisas sócio-econômicas que levam em consideração o local de trabalho, a preferência pelo bairro, a renda familiar do candidato, entre outros fatores. Periodicamente são revalidados os critérios que nortearam os projetos em seus aspectos de custo, funcionalidade e integração comunitária baseados nas observações colhidas, principalmente entre os moradores, através de pesquisas e entrevistas.

Nos projetos são continuamente procurados os melhores resultados com os menores custos, prevalecendo sempre os empreendimentos de maior significação social, tais como os situados em Vitória, Vila Velha, Serra, Cachoeiro do Itapemirim, Colatina e Linhares.



Em outubro de 1971, a inauguração do primeiro conjunto residencial construído com a orientação do INOCOOP-ES: Jardim Colorado, em V. Velha.

Na foto, um trabalhador recebendo as chaves da sua casa própria.

**Orientação total é prioridade para quem precisa**

A orientação prestada pelo Incoop-ES às Cooperativas Habitacionais ou a outras entidades, começa no levantamento da demanda habitacional e vai até a organização das comunidades após a entrega das habitações. São, dessa forma, envolvidos técnicos em ciências sociais, engenharia, finanças, administração, direito e planejamento, a fim de poder, assim, definir uma assistência segura e concreta a quaisquer de seus em-

preendimentos.

Há também uma linha de trabalho voltada para a valorização do Cooperativismo habitacional como solução para os problemas da casa própria para trabalhadores o que, isoladamente dificilmente seria conseguido. E após a eliminação do intermediário e, consequentemente do lucro, os custos são sempre menores que os preços do mercado tendo, ainda, financiamento total e prioritário assegurado pelo BNH.

Para a construção das habitações são contratadas empresas, de construção civil, com idoneidade e capacidade para a execução das obras. E nos empreendimentos habitacionais orientados pelo Incoop-ES foram utilizados nesses 10 anos os serviços de onze empresas

de construção de unidades residenciais, sem se falar nas que atuaram em obras de infra-estrutura. Como repassadores dos financiamentos e encarregados das cobranças durante a fase de amortização da dívida, são contratados Agentes Financeiros do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Foram utilizados nos empreendimentos habitacionais orientados pelo Incoop-ES, nesta fase, um total de sete Agentes Financeiros.

Inspirado nos ideais de João Machado Fortes, fundador do cooperativismo no Brasil, e do Movimento Familiar Cristão, célula origem da sua criação, o Incoop-ES mantém-se fiel aos princípios do programa de dar um tratamento prioritário aos empreendimentos de interesse social que venham a

atender às populações mais carentes de condições de obterem casa própria. Assim sendo, 85% das habitações, cujas construções orientou, têm custos que variam entre 180 e 1.100 UPS's (corresponde, a custos atuais, de Cr\$ 50 a Cr\$ 300 mil).

Agindo sem paternalismo, buscando integrar, cada vez mais os cooperativados às Cooperativas e às obras que executam; os bairros que constrói aos demais bairros da cidade; o trabalhador à sua família; as famílias às outras famílias; às comunidades às outras comunidades; o esforço individual ao esforço coletivo, o Incoop-ES procura, com muito idealismo, dar a sua parcela de contribuição para a formação de uma sociedade mais justa e na construção de uma pátria de todos.

Instituto Jones dos Santos Neves Biblioteca

4103246





Em abril de 1968, uma das primeiras reuniões preliminares para a fundação do INOCOOP-ES, o que ocorreu no mesmo ano, no dia 8 de agosto.

Nos seus dez anos de atividades o Inocoop-ES formou 16 Cooperativas Habitacionais. Destas, 11 estão em funcionamento, 4 estão desativadas e aguardando dissolução e uma não chegou a entrar em atividade.

As primeiras Cooperativas constituídas pelo Inocoop-ES foram as Cooperativas Habitacionais dos Subtenentes e Sargentos da Guarnição Militar de Vitória, dos Trabalhadores do Espírito Santo e dos Trabalhadores da Orla Marítima. Todas estas Cooperativas foram formadas em 1969 sendo que esta última não chegou a funcionar e, dessa forma, seus sócios foram absorvidos pela Cooperativa dos Trabalhadores do Espírito Santo.

Em 1970 surgiram as

Cooperativas dos Bancários de Vitória, dos Trabalhadores da Grande Vitória e dos Trabalhadores de Cachoeiro de Itapemirim.

No ano seguinte, 1971, surgiram as Cooperativas Habitacionais: Operária Fundação Vale do Rio Doce, Intersindical dos Trabalhadores de Colatina e dos Servidores Cíveis do Espírito Santo. Em 1973 foi fundada a Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de Tubarão e no ano seguinte, as Cooperativas dos Trabalhadores Capixabas, Operária Costa Azul e Operária Costa do Sol. Em 1975 foram criadas as Cooperativas Habitacionais dos Trabalhadores de Linhares, Operária de Vila Velha e Operária de Itapoã.

A partir daí, o Inocoop-ES procurou gerar novos

empreendimentos para as Cooperativas já formadas, aproveitando a estrutura de 11 delas e orientando a dissolução de apenas 4: dos Subtenentes e Sargentos, dos Bancários, Operária Fundação Vale e dos Trabalhadores do Espírito Santo.

Além dessas Cooperativas, o Inocoop-ES orientou empreendimentos da Fundação Vale do Rio Doce, prestou assessoramento a várias entidades na solução de problemas habitacionais para seus sócios e empregados como, por exemplo, Aracruz Florestal S/A, o Instituto de Previdência e Assistência Jerônimo Monteiro, a Associação dos Servidores Cíveis do Brasil, a Universidade Federal do Espírito Santo, a Samarco Mineração, entre outros.

#### EMPRESAS CONSTRUTORAS CONTRATADAS

DENOMINAÇÃO	Nº DE UNIDADES
Ciec - Comércio Indústria Engenharia Capichaba S/A	4.278
Plano Engenharia e Construções Cíveis S/A	1.929
Imobiliária Boechat S/A	1.515
Construtora Guarantã S/A	1.040
Acta Engenharia Ltda.	1.010
Brotas Filhos Comércio e Ind. de Construções Ltda.	692
Concapre - Indústria e Comércio S/A	640
Concha - Construtora Capichaba de Habitações Ltda.	259
Construtora Martins Ltda.	200
Construtora Andrade Valladares Ltda.	96
Construtora Spalenza Ltda.	55
Construtora Oxford Ltda.	50
<b>TOTAL</b>	<b>11.764</b>

#### AGENTES FINANCEIROS DETENTORES DOS CRÉDITOS

DENOMINAÇÃO	Nº DE CRÉDITOS
BMG Crédito Imobiliário S/A	3.421
Tamoyo - Associação de Poupança e Empréstimo	3.308
Economia Crédito Imobiliário S/A - Economia	2.214
Inca S/A - Crédito Imobiliário	1.661
Caixa Econômica Federal	1.040
Bradesco Minas S/A - Crédito Imobiliário	96
Fundação Vale do Rio Doce	24
<b>TOTAL</b>	<b>11.764</b>

#### COOPERATIVAS HABITACIONAIS ORIENTADAS PELO INOCOOP-ES

- 1 CH Subtenentes e Sargentos da Guarnição Militar de Vitória
- 2 CH dos Trabalhadores do Espírito Santo
- 3 CH dos Trabalhadores da Orla Marítima
- 4 CH dos Bancários de Vitória
- 5 CH dos Trabalhadores da Grande Vitória
- 6 CH dos Trabalhadores de Cachoeiro de Itapemirim
- 7 CH Operária Fundação Vale do Rio Doce
- 8 CH Intersindical dos Trabalhadores de Colatina
- 9 CH dos Servidores Cíveis do ES
- 10 CH dos Trabalhadores Capixabas
- 11 CH dos Trabalhadores de Tubarão
- 12 CH Operária Costa do Sol
- 13 CH Operária Intersindical Costa Azul
- 14 CH dos Trabalhadores de Linhares
- 15 CH Operária de Vila Velha
- 16 CH Operária de Itapoã

#### EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDOS E EM CONSTRUÇÃO

NOME	LOCAL	Nº DE HABITAÇÕES
1 Wellington Peixoto	Itapoã - Vila Velha	76
2 J. Machado Fortes	Colorado - Vila Velha	318
3 Jardim Asteca	Vila Velha	344
4 Jardim Guadalajara	Vila Velha	209
5 Bancários-1	Camburi - Vitória	128
6 Jardim Solar	Camburi - Vitória	96
7 Novo México	Vila Velha	905
8 Jardim Olímpo	Camburi - Vitória	64
9 Waldir F. Amorim	Cachoeiro	254
10 Vera Cruz	Vila Velha	64
11 Jones Santos Neves	Camburi - Vitória	848
12 São Diogo-1	Carapina - Serra	160
13 São Diogo-2	Carapina - Serra	163
14 Conjunto Jardim	Colatina	40
15 Maria Nazareth R. Salazar	Colatina	97
16 Chácara Parreiral	Carapina - Serra	260
17 Costa Azul	Itapoã - Vila Velha	200
18 Costa do Sol	Itapoã - Vila Velha	480
19 Parque Res. Laranjeiras	Carapina - Serra	1.855
20 Camburi-1/FVRD	Camburi - Vitória	96
21 Universal Parque	Itapoã - Vila Velha	120
22 Itapoã	Itapoã - Vila Velha	176
23 Guaranhuns	Vila Velha	263
24 Camburi-2/FVRD	Camburi - Vitória	24
25 Mata da Praia-1	Camburi - Vitória	50
26 Lagoa do Meio	Linhares	430
27 Beira Mar	Itapoã - Vila Velha	320
28 Abacateiros	Itapoã - Vila Velha	456
29 Fazenda Cacu	Carapina - Serra	620
30 Araçás	Vila Velha	1.217
31 Mata da Praia-2	Camburi - Vitória	55
32 Mata da Praia-3	Camburi - Vitória	240
33 Parque Coqueiral de Itaparica - 1ª etapa	Itaparica - Vila Velha	1.040
34 Barro Vermelho	Vitória	96
<b>TOTAL</b>		<b>11.764</b>

#### NÚMERO DE UNIDADES DOS EMPREENDIMENTOS ORIENTADOS PELO INOCOOP

MUNICÍPIOS	HABITAÇÕES CONCLUÍDAS	HABITAÇÕES EM CONSTRUÇÃO	HABITAÇÕES PROJETADAS	TOTAL
Vitória	1.306	391	-	
Vila Velha	3.155	3.033	2.551	
Serra	2.438	620	-	
Colatina	137	-	318	
Cachoeiro	254	-	311	
Linhares	-	430	-	
Anchieta	-	-	100	
<b>TOTAIS</b>	<b>7.290</b>	<b>4.474</b>	<b>3.280</b>	