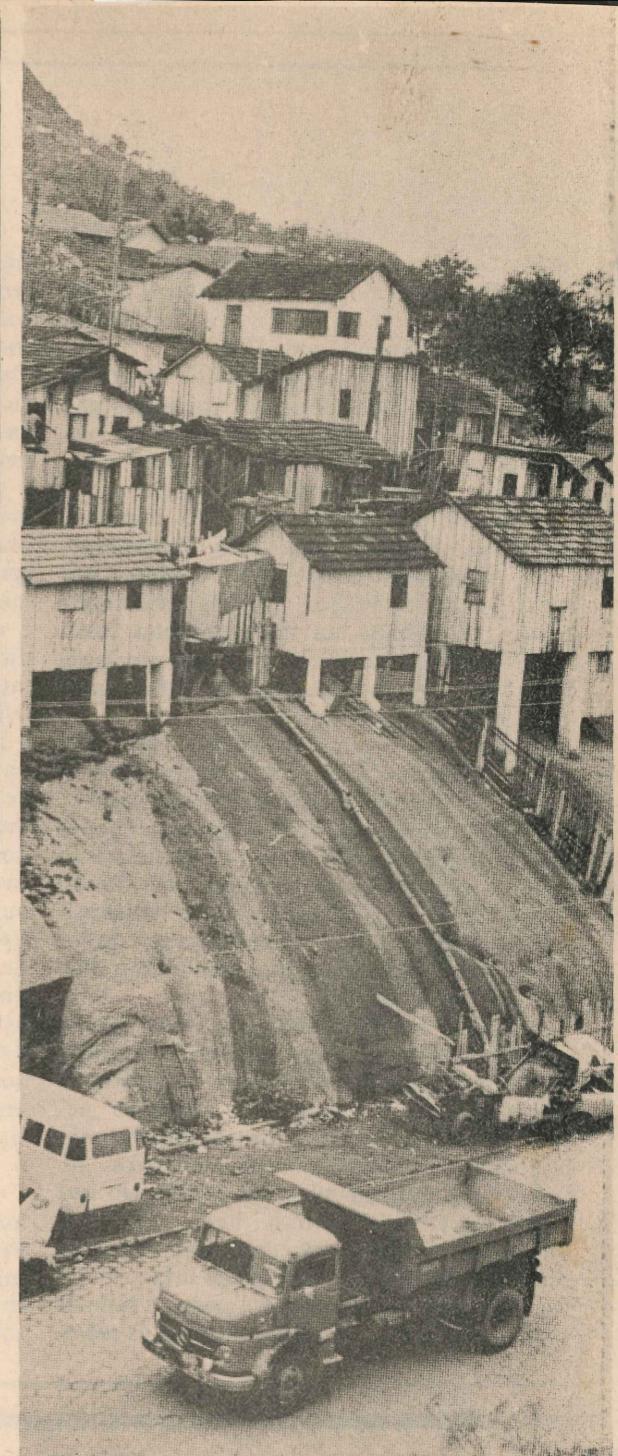




Para famílias de baixa renda, a única esperança — ou um sonho — de morar num lugar digno são os conjuntos habitacionais da Cohab

20/03/1976



ENQUANTO A CASA POPULAR NÃO VEM, A SOLUÇÃO SÃO OS BARRACOS — UMA FEIA PAISAGEM SOCIAL

HABITAÇÃO POPULAR

Mas nem tanto

Casos como o dos ocupantes da favela de Salamim — para o qual o Governo estadual ainda procura uma solução — e os mais recentes como as invasões ocorridas em Concheiras ou em Joana D'Arc na estrada do Contorno, lançam uma série de perguntas no campo social. A problemática toda envolve uma grande variedade de fatores, porém muitos destes apontam diretamente para o déficit habitacional e o baixo poder aquisitivo de grande parte da população brasileira, o que tolhe as iniciativas no sentido de superar esse déficit.

A faixa de população que mais sofre com a falta de habitações, evidentemente, é aquela de mais baixa renda, compreendida entre um e três salários-mínimos e como esta faixa é majoritária o problema é também majoritário.

PLANHAP

Com uma dose excessiva de otimismo, o Governo Federal lançava, em 23 de janeiro de 1973, um plano realmente audacioso: o de eliminar em 10 anos o déficit habitacional para as famílias com renda familiar entre um e três salários-mínimos. O Plano Nacional de Habitação Popular — Planhap — previa construir, no prazo de 10 anos, aproximadamente 2 milhões de moradias, num investimento

E o plano era mais ousado e otimista ainda. Segundo as palavras do ministro do Interior da época — Costa Cavalcanti — na solenidade de lançamento do Planhap “para as famílias, cujo nível de renda é inferior ao menor salário-mínimo, e que vivem em áreas urbanas em condições inteiramente inadequadas, por determinação que acabamos de receber de Vossa Excelência, — referindo-se ao presidente de então, Emílio Garrastazu Médici — elaboraremos programa específico adaptado aos seus aspectos peculiares e voltado principalmente à urbanização de terreno para construção com esforço próprio e apoio governamental”.

NO ESPIRITO SANTO

Para o Estado, o Planhap previa a construção em 10 anos de 32.253 unidades habitacionais. Como agora já se passaram três anos desde seu lançamento, conclui-se que já deveriam ter sido construídas 9.675 habitações e no entanto só foram 4.700, ou seja nem a metade.

Apesar dos dados negativos, novamente o otimismo é a tônica. O diretor-presidente da Cohab-ES — Companhia Habitacional do Espírito Santo — que executa o Planhap no Estado, Josmar de

Planhap. De fato uma família que apenas perceba o salário-mínimo nem ao menos pode se candidatar a uma casa própria. Diante da indagação, o sr. Josmar de Oliveira Tótarô prefere tentar provar que o brasileiro, de um modo geral, não ganha mais apenas o salário-mínimo.

PROGRAMA DE LOTES

Para minimizar o fracasso do projeto inicial do Planhap, o BNH lançou recentemente o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados — Profilurb. O diretor-presidente da Cohab é quem informa a respeito do programa e diz que a Cohab oferece lotes já beneficiados com água, luz, rede de esgotos e instalações sanitárias para que o beneficiado construa depois sua casa.

A prestação mensal cobrada pelo BNH aos que recebem o financiamento para os lotes é realmente irrisória: apenas Cr\$ 44,00. Contudo, mesmo aí, existem alguns pontos a ponderar. Pela tabela de disponibilidade com habitação, uma família que ganhe o salário-mínimo e que tenha até 5 dependentes, poderá dispor de uma quantia igual a Cr\$ 58,00. Como o simples financiamento do lote já sai Cr\$ 44,00, a família só terá Cr\$ 14,00 mensais

Texto de Flaviano Schneider

prestação mensal — depois de entregue a casa — de Cr\$ 392,50 e para isso é exigida uma renda de Cr\$ 1.719,50.

Para os que têm maiores possibilidades financeiras, existe a opção de casas maiores, variando de 45 até 80 metros quadrados. A renda mínima exigida varia de Cr\$ 2.345,50 até Cr\$ 4.476,00 e as prestações vão de Cr\$ 582,50 até Cr\$ 1.281,50. Para aqueles que optarem por apartamentos, o Inocoop oferece seis opções em tamanho, os quais vão de Cr\$ 47,20 até 101,30 metros quadrados. As prestações variam de Cr\$ 729,00 até Cr\$ 2.215,18 e a renda mínima exigida vai de Cr\$ 2.913,50 até Cr\$ 6.749,53.

Na ocasião do encerramento de 12º Encontro Nacional de Inocoop's, em Vitória, o Inocoop-ES firmou convênio com agentes financeiros e BNH, fixando a meta de contratar, no triênio 76/77/78, um total de 8.885 unidades residenciais pelo programa de cooperativas habitacionais. Essas unidades que serão contratadas através de empreendimentos gerados pelo Inocoop-ES, serão assim divididos: 3.280 em 1976; 2.849 em 1977 e 2.756 em 1978. 6.749,53.

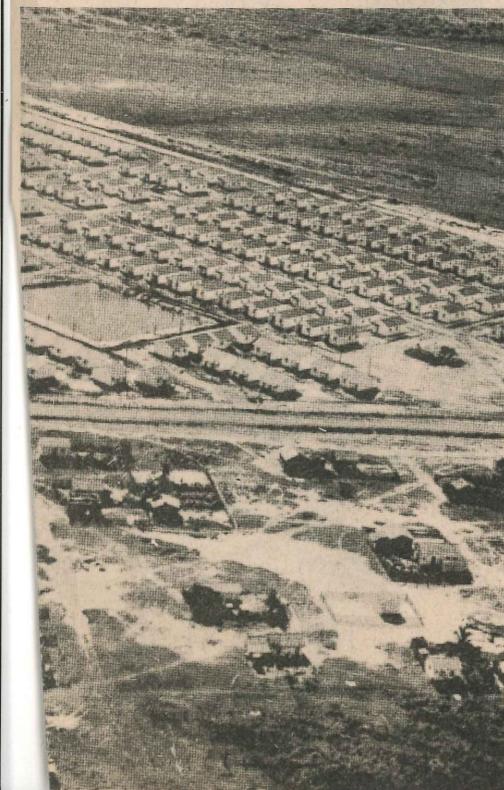
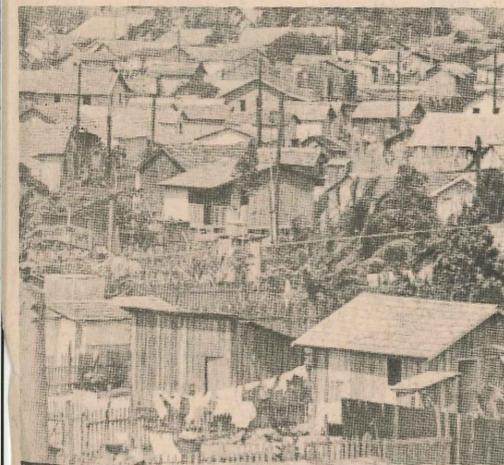
Do número previsto para 1976 já está promovida a contratação de 120, estando 956 já viabilizadas e 700 outras em fase de

O déficit habitacional, bem como o baixo poder aquisitivo da maioria da população, são problemas que afligem o Brasil. O problema dos ocupantes da favela de Salamim teve o mérito de alertar para a situação. Há três anos, o Governo Federal lançava um plano ambicioso — O Planhap — que previa o financiamento de casa própria até para quem ganhasse o salário-mínimo. Isto não acontece mais. Para alguém se inscrever na Cohab

milhões de moradias, num investimento da ordem de 30 bilhões de cruzeiros.

Na execução do plano seriam criados ou mantidos 200 mil novos empregos diretos e cerca de 600 mil empregos indiretos. O que isto traria em termos de estímulo à indústria de construção civil seria algo formidável, o mesmo acontecendo com a indústria de materiais de construção, já que esta teria uma demanda adicional de Cr\$ 16 milhões.

O mais importante, porém, em termos sociais, seria mesmo o nobre propósito inicial de não cobrar juros superiores a 4%, permitindo a venda de casas a prestações mensais que começavam a nível de 14% do menor salário-mínimo do País.



execuções o Planhap no Estado, Josmar de Oliveira Tótaro, acredita que o plano será cumprido "tranquilamente" dentro do prazo. Diante do fato da construção de apenas 4.700, ele rebate com uma previsão: "... mas até o fim do ano estão previstas mais 6.000 unidades habitacionais, verificando-se daí a nova dinâmica empreendida no desenvolvimento do Plano Nacional de Habitação Popular".

O mais grave, porém é que o financiamento pelo Planhap já não é mais acessível às famílias de renda mais baixa. Para alguém obter financiamento para sua casa própria é necessário apresentar um rendimento mínimo mensal de Cr\$ 1.140,00, de acordo com informações do sr. Josmar, o que equivale a quase três salários-mínimos.

No entanto o diretor-presidente da Cohab-ES continua afirmando que "o Planhap ainda funciona dentro dos objetivos em que foi criado, continuando a atender famílias de baixa renda e criando programas para adequar a renda familiar do adquirente". Se o plano inicial era atender famílias com renda até três salários-mínimos e agora só se atende famílias a partir de quase três salários-mínimos, o que se entende é que o critério deve ter mudado.

O Banco Nacional de Habitação — BNH — confeccionou uma tabela em que é delimitado o quanto uma família pode dispor com habitação, levando-se em conta a renda familiar e o número de dependentes dessa renda. O valor da renda é calculado em Unidades Padrão de Capital — UPC — que atualmente está em Cr\$ 133,30.

Segundo a tabela, se uma família tem uma renda menor ou igual a 8 UPCs — Cr\$ 1.066,72 — ela poderá dispor com habitação um total de 13% se tiver até 5 dependentes, o que dará aproximadamente Cr\$ 138,00. A medida em que aumenta o número de dependentes, diminui o percentual disponível. Assim, com 6 dependentes, poderá dispor de 11%; com 7 — 9%; com 8 — 8%; com 9 — 7% e 10 dependentes em diante apenas 5%.

Quando a renda familiar é maior, a disponibilidade com habitação torna-se maior, mas o que interessa mesmo são as famílias de baixa renda que ficaram, com essa tabela, à margem dos benefícios do

44,00, a família só terá Cr\$ 14,00 mensais disponíveis para construir sua casa.

Se uma família que ganhe apenas o salário-mínimo, com cinco dependentes, pode realmente dispor de Cr\$ 58,00 para habitação já é algo que causa uma série de dúvidas, muito mais difícil é acreditar que com apenas Cr\$ 14,00 mensais ela vai construir uma casa.

O sr. Josmar de Oliveira Tótaro, porém, acredita que a família consegue construir a casa, mesmo com esta insignificante disponibilidade que lhe sobre. O sr. Josmar ainda acredita na capacidade do brasileiro de "dar um jeito" e diz que ele consegue achar material de construção mais barato e consegue, talvez, até transporte gratuito. No entanto, se se levar em conta o velho princípio de que compras em grandes quantidades barateiam o custo, conclui-se que quem teria mais condições de obter material de construção mais barato seria a própria Cohab e no entanto o trabalhador de salário-mínimo não tem acesso às casas da Cohab.

O programa de lotes urbanizados do Conjunto Boa Vista, em execução no Município de Vila Velha é pioneiro no Brasil, segundo o diretor-presidente da Cohab. Se as famílias beneficiadas com os lotes forem mesmo as de mais baixa renda e se estas se defrontarem com a possível impossibilidade de construir casas dignas, não acabarão fazendo barracos, sem a mínima condição? É de se perguntar se o Conjunto Boa Vista não acabará virando umã favela.

INOCOOP-ES

Para as famílias de renda média, a situação mostra-se bem mais promissora. A partir de um rendimento mensal de Cr\$ 1.720,00 se pode obter um financiamento para uma casa em uma das cooperativas organizadas pelo Inocoop-ES. Para se conseguir o financiamento para um apartamento a renda mínima exigida é de Cr\$ 2.914,00.

O Inocoop-ES possui uma tabela que especifica o valor das prestações mensais de acordo com o tamanho da casa ou do apartamento. Assim, para uma casa de 36 metros quadrados — cujo custo sairá por volta de Cr\$ 51.335,90, será cobrada uma

956 já viabilizadas e 700 outras em fase de projeto. As 120 já contratadas pertencem à Cooperativa Habitacional Operária de Vila Velha e as 965 já viabilizadas são da Fundação Vale do Rio Doce (96), Coophabitapoã (176), Novo México (263) e Linhares (430).

O projeto da Fundação Vale do Rio Doce, que visa construir 90 apartamentos em Camburi, já teve o seu pedido de financiamento enviado ao BNH, estando em fase de aprovação. A construção ficará a cargo da Ciec — Comércio, Indústria, Engenharia Capixaba —, que venceu a concorrência administrativa realizada. Os projetos de Novo México, Linhares e Coophabitapoã deverão estar contratados até o fim deste trimestre.

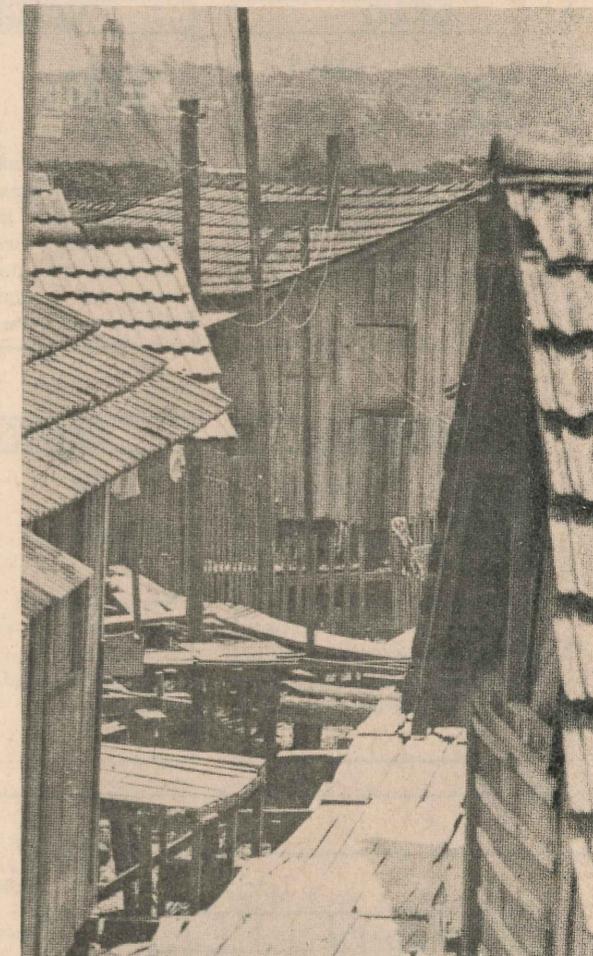
Ainda no primeiro semestre deste ano deverão ser contratados mais 700 apartamentos na praia da Costa, já viabilizados. Os terrenos já foram escolhidos e estão sendo adquiridos. O Inocoop-ES está selecionando terrenos em Campo Grande, Colatina, Carapina e Praia da Costa para absorver a demanda remanescente.

Das 8.885 unidades programadas para o triênio, 430 serão construídas em Linhares, 300 em Colatina e o restante na Grande Vitória, especialmente Carapina e praias da Costa e Itapoã. O órgão pretende pôr em prática a RD 40/75, que concede aos Inocoop's empréstimos para compra de terrenos, a fim de assegurar o desdobramento dos seus empreendimentos com rapidez.

Se isso for possível, acredita o Inocoop-ES que neste ano estará atendida toda a demanda já cadastrada no posto de inscrições e em 1977 e 1978 serão programados empreendimentos para abrigar a demanda futura. Caso concretizado, isso fará com que seja grande a rapidez com que os interessados serão atendidos, não decorrendo tempo algum entre a inscrição e a matrícula do candidato.

Para se inscrever e participar dos programas do Inocoop-ES, os interessados devem apresentar os seguintes documentos: comprovante de renda familiar (declaração do empregador, com firma reconhecida, em papel timbrado e com carimbo do CGC, título de eleitor, carteira de identidade, CPF, certidão de nascimento (ou casamento) e um documento de identidade do cônjuge.

alguém se inscrever na Cohab é exigido um rendimento mensal mínimo de Cr\$ 1.140,00.



20/03/1976

CADERNO
DOIS

A GAZETA — VITÓRIA (ES),
20 DE MARÇO DE 1976