

A TRIBUNA

Vitória(ES), 29 de fevereiro de 1980

Edição Especial

Política Habitacional do Espírito Santo





Política Habitacional do Governo

A década de 60 marcou o País com uma carência de habitações sem precedentes em sua história. Em 1960 a população rural brasileira (38,9 milhões) enquanto em 1970 esses números se investiam, passando a população urbana a representar 55,8 por cento do total (52,9 milhões em 94,5 milhões). Essa corrida populacional do campo para as cidades dos Estados, principalmente, longe de ser um dado que evidenciava um estado de inquietação, foi um dado que significou antes de tudo, a evidência de uma realidade que, historicamente, foi alcançada por todos os países desenvolvidos ou em desenvolvimento. Efetivamente todos os países em desenvolvimento sofreram um fenômeno semelhante e isso significa, em última análise, que cada vez mais um menor número de braços se via com atividades de transformação e de serviços, voltado, assim, para a multiplicação de riquezas. Um dos mais reais dados de desenvolvimento de um País é exatamente esse pequeno percentual da população dedicada às atividades de manutenção de um grande percentual que produz outros bens e serviços.

Além desse enfoque, o aumento da população urbana em relação a rural é uma tendência irreversível que tende a se acentuar, não comportando soluções que viessem, de algum modo, fazer tentativas, no sentido de modificar essa realidade.

Tal conjuntura agravava o problema das cidades que não conseguiram suportar o aumento populacional a que estavam sendo pressionadas. O material de construção era pequeno e escasso. As empresas construtoras, sem economia de escala, trabalhavam em pequenos empreendimentos, morosos em sua execução pois eram financiados pela própria poupança dos adquirentes. O período de grande inflação não permitia a manutenção dos preços orçados pelos grandes prazos de obras provocando reajustamentos que, não raro, inviabilizavam a continuidade das construções. As primeiras iniciativas realizadas no campo de financiamento a habitações fracassavam pela desvalorização acalorada da moeda, impedindo que o retorno do capital emprestado se fizesse ao nível de permitir novos financiamentos similares.

Decidiu, assim, o Governo criar um sistema que pudesse ao mesmo tempo em que permitisse a geração de habitações em grande número para atender à demanda crescente, proteger os financiamentos de desvalorização da moeda. Foi dentro desses princípios que foi elaborada a Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964 que instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição de casa própria, criou o Banco Nacional da Habitação-BNH as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Com esse ato estava posta a pedra basilar do Sistema Financeiro da Habitação que hoje é responsável pelo financiamento de 1,2 milhão de habitações em todo o País. Essa legislação deu prioridade a aplicação dos recursos à construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações com condições subhumanas de habitações. Os projetos mu-



No início tudo era difícil para conseguir uma habitação.

minação que o órgão gestor do FGTS seria o BNH. O Sistema, ganhou, assim, a poupança compulsória, que lhe deu condições de se desenvolver com grande rapidez.

As bases do Plano Nacional da Habitação foram pregadas pela primeira presidência do órgão Sandra Cavalcanti, substituída em 1965 por Nascimento Silva. Em 1967 assumiu a presidência o Dr. Mário Trindade, onde se manteve até 1971. Assumindo o Dr. Rubens Costa a presidência, o BNH foi transformado pela Lei 5.762 de 14 de dezembro de 1971, em empresa pública já no Governo do Presidente Médici. Em 1974, assumiu a presidência o Dr. Maurício Schulman e finalmente em 1979, assumiu a presidência Dr. José Lopes de Oliveira.



conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações com condições subhumanas de habitações, os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o acesso imediato a habitações, os projetos de casas e outras formas associativas de construção de casa própria, os projetos de iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais e a construção de moradia para a população rural. Assegurava aos recursos do Sistema a mesma correção incidentes sobre os financiamentos concedidos.

O BNH foi criado vinculado ao Ministério da Fazenda passando, posteriormente, a ficar vinculado ao Ministério do Interior. Como finalidade do BNH foram apontadas as de orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação, incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o Sistema Financeiro da Habitação, disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais, manter serviços de redescontos e de seguro para a garantia das aplicações do SFH e dos recursos a ele entregues, manter os serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis objeto de aplicações do Sistema financiar ou refinarçar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais, de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos, refinarçar as operações das sociedades de crédito imobiliário, financiar ou refinarçar projetos relativos a instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do País.

REALIZAÇÕES

Após ser criado, o BNH se configurava como uma experiência pioneira no mundo, sem similar onde pudesse extrair soluções próprias para os seus problemas e, desde então, passou por múltiplas transformações. Já em 1965 quando o Banco publicou a sua primeira Resolução tornou-se evidente que, sendo viável a poupança interna, era necessário que os mecanismos de captação fossem acionados com maior intensidade. Foi, então que em 1966, surgia o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e com ele a deter-

em 1979, assumiu a presidência Dr. José Lopes de Oliveira.

Basicamente as gestões dos presidentes do BNH marcaram fases na vida do Plano Nacional da Habitação, consequências da filosofia de cada um. Sílvio Sandra Cavalcanti teve o grande mérito de pregar a correção monetária, consolidando-a como instrumento necessário e indispensável aos financiamentos a longo prazo. Nascimento Silva institucionalizou o Plano mantendo-se fiel às suas origens doutrinárias de dedicar-se profundamente aos programas de interesse social. Mário Trindade implementou as realizações do Banco a índices nunca antes alcançados. Rubens Costa decidiu-se a ampliar os horizontes do BNH configurando-o como autêntico Banco de Desenvolvimento Urbano; Maurício Shulman revigorou o Plano Habitacional, dando ênfase aos programas de interesse social e José Lopes de Oliveira aumentou mais ainda o interesse do BNH em financiar habitações para as pessoas carentes.

Todos esses períodos configuraram, entretanto, uma lista única em que o BNH cada vez mais se tornou instrumento indispensável na atualidade brasileira, como órgão financiador de habitações e do desenvolvimento urbano, como instrumento de valorização da poupança e de estímulo às indústrias da construção civil e de produção de materiais de construção e, ainda, como gerador de riquezas e de mercado de trabalho.

RUMOS

Hoje o BNH atua como financiando empreendimentos ligados à produção e comercialização de habitações à produção e comercialização de habitantes, à produção de materiais de construção, às realizações de obras de saneamento, ao planejamento e equipamentos. Age através de Agentes depositários especiais financeiros, promotores e complementares e manipula recursos do FGTS da ordem de Cr\$ 90 milhões. A poupança voluntária das cadernetas de poupança e letras imobiliárias supera hoje, o montante do FGTS, somando Cr\$ 140 milhões.

Através dos seus programas e subprogramas, o BNH financia a casa própria, o terreno, a infraestrutura, a fábrica do material de construção, e de uma maneira geral, o desenvolvimento urbano, entre os quais lotes urbanizados e transportes de massa. Sua



Os conjuntos residenciais cada vez melhor

significação no contexto econômico do País é do mais alto nível e o fato de já ter financiado 1,5 milhão de habitações num País de mais de 100 milhões de habitantes é da mais alta significação. No seu Plano Nacional de Saneamento, a sua meta é até dezembro de 1980, dotar 80 por cento das cidades brasileiras com redes de abastecimento de água potável.

O Espírito Santo, particularmente, vem sendo beneficiado significativamente pelos recursos do BNH. Já há contratos no Estado, entre empreendimentos executados e em construção, Cr\$ 1,5 bilhão divididos nas várias faixas de financiamento do BNH. Em contrapartida, o montante de FGTS arrecadado no Estado

não chega a Cr\$ 600 milhões, o que bem evidencia a aplicação, no Estado, de recursos oriundos de outras partes do País. Um dos dados mais expressivos para patentear a importância do BNH para o Espírito Santo é o fato de que todos os municípios do Estado são abastecidos de água potável, graças aos financiamentos concedidos à Cesan.

Muitas foram as modificações sofridas pelo BNH ao longo dos seus 15 anos de existência, buscando o aperfeiçoamento de métodos e do sistema. A cada modificação fica a certeza de estar se buscando a fórmula ideal para atingir aos objetivos fixados no ato de sua criação.



As favelas estão acabando.



O Governo sempre procurou atender ao povo.

Procurando dar condições melhores de habitação

A situação habitacional nos acantamentos urbanos subnormais gerou a realização de um levantamento através da Fundação Jones dos Santos Neves nessas áreas, visando ao aproveitamento não apenas dos alagadiços mas também em dotar a região da Grande Vitória de condições econômico-sociológicas condizentes com as necessidades da população. Atualmente não existe por parte dos órgãos públicos estudos determinando o número real de pessoas que vivem em sub-habitações nas favelas espalhadas por toda esta área.

De acordo com Ricardo Balarini, diretor da Fundação Jones dos Santos Neves, a equipe composta por um arquiteto, um sociólogo e um geógrafo está, desde setembro de 1978, atuando nos municípios de Vitória, Vila Velha, Cariacica e Viana. Estes estudos determinarão quais são as favelas mais carentes, suas características atuais, número aproximado de pessoas que ali residem e média do poder aquisitivo dos moradores.

Inicialmente, na fase de elaboração do projeto deste estudo, explicou o diretor da FJSN, foram pré-selecionadas apenas 15 áreas nestes acantamentos urbanos subnormais. Porém, durante a fase de levantamentos propriamente ditos, os pesquisadores foram descobrindo as ramificações das regiões escolhidas inicialmente, e assim concorrendo para o atraso na

conclusão do projeto, mas auxiliando em termos de coleta de informações, objetivo maior do programa.

Este levantamento que o órgão está realizando, visa especialmente a determinação de fatores que provoquem a ação de beneficiamentos nestas regiões e aproveitamento dos alagadiços pelos órgãos municipais, auxiliados pelo Governo do Estado. Dentro deste objetivo, a Prefeitura de Vitória já está providenciando financiamentos para a urbanização completa do Bairro Maria Ortiz, em Goiabeiras, o primeiro local onde estes estudos de pesquisas foram feitos.

Os estudos da FJSN ficaram prontos em agosto do ano passado, mas os relatórios finais, por locais, só foram entregues às autoridades competentes em novembro, indicando as condições econômicas sociológicas e sócio-físicas dos bairros utilizados para amostragem de situação nas favelas da Grande Vitória.

Este estudo é pioneiro no Estado tendo em vista que até então não há nenhuma estatística mostrando o número de favelas nesta área, bem como número de famílias que nelas residem. Com ele concluído, seriam iniciadas obras de saneamento e pavimentação de todas as regiões de acordo com as possibilidades das prefeituras municipais.

Lotes urbanizados uma solução lógica

Na busca de meios para propiciar ao trabalhador de renda mensal mínima a possibilidade de possuir casa própria, foi criado o Programa de Lotes Urbanizados do Governo Federal, implantado no Espírito Santo na região de Vila Velha, denominada Bairro Boa Vista, onde mais de 400 pessoas foram beneficiadas com lotes dotados de infra-estrutura necessária, como água, luz, instalações sanitárias, ruas pavimentadas, áreas de lazer e centro social contendo gabinete médico dentário, biblioteca, sala de reuniões e creche para atender a população infantil.

Os moradores deste bairro compreendem as 137 famílias despejadas por ordem judicial da localidade conhecida por Salamin, uma das mais antigas favelas de Vila Velha. Como a ordem do juiz naquela época foi decisiva, o Governo precisou adotar medidas urgentes para abrigar esta população. Foi então adquirida uma área em Vila Velha. E subdividida em lotes de tamanhos variados entre 90 e 180 metros quadrados, facilitando a instalação destas famílias dentro da nova filosofia habitacional que era a de lotes urbanizados.

Criando condições para que os moradores em regime de mutirão construíssem suas casas, o programa dotava o lote de um pequeno embrião sanitário e esboço das ruas. Os preços fixados para a aquisição de um destes lotes era de Cr\$ 28 mil para os de 90 e Cr\$ 56 mil para os demais. Aos poucos o bairro foi se formando, tornando-se uma

produtiva experiência habitacional para famílias de baixa renda.

Em Voa Vista, foram concluídas em 1978, 200 unidades habitacionais e no ano passado, 100 outras ficaram prontas. Elas ocupam o lugar dos antigos barracos e, no todo, apresentam o aspecto de um conjunto habitacional ordenado e identificado com padrões comunitários de grande importância e utilidade.

Este empreendimento obteve a colaboração e participação direta do BNH, através da Companhia Habitacional do Espírito Santo — Cohab-ES. Dessas habitações que formam o bairro, apenas 78 foram construídas com recursos próprios dos beneficiados pelo Prolifurb, as demais receberam financiamentos do BNH.

Os constantes estudos sociais no bairro, efetivados pela Secretaria da Cultura e Bem Estar Social e Cohab-ES mostraram um padrão de vida associativa com tendências de participação e cooperação mútua. Diante do crescimento demográfico e das próprias necessidades de algumas áreas do Município de Vila Velha, está em fase de conclusão o projeto que dotará o local com mais duas mil unidades habitacionais, representando assim a totalidade do programa previsto naquele local. Boa Vista hoje é um projeto que reflete a nova característica de programas habitacionais do País, como uma das mais completas experiências de habitação no campo dos projetos habitacionais para população de baixa renda.





O PIONEIRISMO DO IPAJM

Na qualidade de executor da política previdenciária e assistencial do Governo do Estado em favor dos seus servidores estatutários mantém o Instituto de Previdência e Assistência "Jerônimo Monteiro" uma tradição de pioneirismo no setor imobiliário, tradição esta, que vem desde sua antecessora, a extinta Caixa Beneficente "Jerônimo Monteiro".

Assim é que o IPAJM, no limiar de sua existência, com recursos provenientes de empréstimo contraído junto a "Fundação da Casa Popular" participou da construção do Conjunto Residencial "Alda Santos Neves" hoje transformado no populoso bairro do "IBES" no vizinho Município de Vila Velha, com a edificação de 165 unidades residenciais para funcionários públicos.

Mais tarde, já com recursos próprios, propiciou a autarquia a inúmeros segurados inscritos em sua carteira imobiliária, empréstimos isolados para aquisição, construção e reforma de residências em todos os quadrantes do Estado, bem como edificou o conjunto residencial "Ary Viana", na "Toca" em Vila Velha, composto de 50 unidades residenciais; o condomínio residencial "Solly Antunes" no bairro de Maruípe, composto de 04 blocos e 64 apartamentos e o conjunto residencial "Antônio Honório", em Goiabeiras, com 306 unidades, o primeiro em nossa cidade a ser entregue com toda infra estrutura complementada, desde redes de água (potável e pluvial) luz e esgotos, até o sistema viário, totalmente asfaltado.

Entendendo a autarquia ser o financiamento da casa própria uma das formas mais válidas de seguridade social, já que propicia ao segurado e sua família a tranquilidade de um teto efetivo, assinou recentemente com o Banco Nacional da Habitação, como experiência piloto junto àquela instituição, contrato para financiamento de construção do Condomínio Residencial, "Maruípe II", composto de 78 apartamentos, em prédios edificados sobre "pilotis" e dotado de área de lazer para os filhos dos mutuários.

Com este empreendimento, espera o Instituto absorver o "Know how" necessário à agilização de sua carteira, agora na dupla condição de agente promotor e agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, que lhe permita transferir a seus segurados toda a gama de benefícios existentes nos regulamentos do "BNH" para funcionários públicos, tais como:

- financiamento para compra de terreno isolado, à escolha do segurado;
- financiamento para construção de residência em terreno de propriedade do mutuário;
- financiamento para compra de imóveis já construídos, até 180 dias de "habite-se",
- financiamento para reforma de moradia de propriedade do segurado.

Com mais de 3.000 segurados inscritos em sua carteira predial, espera o Instituto, no mais curto espaço de tempo possível, tornar realidade o sonho da casa própria de seus segurados.



No flagrante, visita as obras do Conjunto Habitacional Jerônimo Monteiro, feita pelos srs. Rogério P. Brotto, presidente do IPAJM Marcelo Antônio Basílio, Secretário de Administração e Homero Couto Esteves, Coordenador e Assistente da Presidência.



**CONSTRUTORA
BITRANCO
LTDA.**

**Também ajuda a construir o
Espírito Santo.**

Av. Rio Branco, 1246 — Praia do Canto VITÓRIA-ES

TELS: 227.1011 e 227.2733

Infra-estrutura nas habitações

O Município da Serra vem sentindo há tempos, o resultado da falta de integração entre sua Prefeitura e as entidades do Sistema Habitacional do Estado.

A localização de Conjuntos Habitacionais à revelia de um plano diretor de adensamento urbano, por si só constitui um acréscimo nos encargos dos cofres Municipais, já que a atomização da cidade eleva os custos de sua manutenção, haja vista que serviços como coleta de lixo, por exemplo, torna-se menos oneroso em centro mais adensados, não só pelas distâncias, percorridas pelos equipamentos como pela sua própria quantidade. E este exemplo estende-se aos demais serviços prestados pelo Município à comunidade.

Como se este aspecto não fosse suficiente para os problemas enfrentados pela população serrana, os Conjuntos Habitacionais eram entregues a seus felizes moradores, sem infra-estrutura; a carência de rede de esgoto de águas pluviais era patente, faltava pavimentação, não eram destinadas áreas para centros de comércio, não haviam escolas.

Sensibilizado pelos problemas surgidos, já que transformou-se por própria vontade em elemento catalizador das reclamações dos moradores dos Conjuntos Habitacionais, o Executivo Municipal achou por bem transformar os problemas em soluções.

Para Conjuntos Habitacionais, a serem construídos sancionou Lei, criando a obrigatoriedade de um assentamento condizente com a realidade serrana e principalmente com as exigências da comunidade.

Para os Conjuntos Habitacionais a serem projetados foi assinado Convênio com a Fundação Jones dos Santos Neves, para o estabelecimento do Plano de Desenvolvimento Urbano da Serra, que já está na fase final de elaboração, e vai permitir a seleção de áreas, sendo dos interesses da Municipalidade, para instalação de Conjuntos Habitacionais em futuro.

Restou, no entanto, os Conjuntos já habitado, que só a força da legislação não poderia reverter o que já estava feito.

Para tanto, deveriam ser realizadas intervenções, ou seja, obras e isto está ocorrendo.

A Prefeitura Municipal da Serra,

através de sua Empresa de Desenvolvimento a COMDESSERRA desenvolveu obras orçadas em 470.000 UPC. Hoje representando recursos da ordem de Cr\$ 229.280.000,00 e abrangendo a drenagem e pavimentação dos seguintes Conjuntos e Acessos:

- 1) Conjunto Habitacional — Carapina O
- 2) Conjunto Habitacional — S. Diogo I
- 3) Conjunto Habitacional — S. Diogo II
- 4) Chácara Parreiral
- 5) Acesso ao Bairro de Fátima
- 6) Ligação do Conjunto Chácara Parreiral ao Parque Residencial Laranjeiras.
- 7) Acesso a S. Sebastião
- 8) Acesso a S. Diogo I e II

Além destas obras está para ser entregue a população um Pronto-Socorro e uma Creche com capacidade de atendimento a 500 crianças em Carapina.

Concomitantemente estão ainda em fase de Projetos outras obras de urbanização dos Bairros carentes da Serra, e espera o início das obras nos próximos 90 dias.

Esta política traçado pelo Executivo Municipal vem de encontro aos interesses da comunidade em ver sanado seus problemas habitacionais.



Importância do Projeto Cura na Serra

Citando os cinco itens, considerados de maior importância dentro do aspecto de ordem econômica comprovada pelo acerto da decisão do prefeito José Maria Feu Rosa, quando da elaboração e estudos pelo Grupo de Trabalho e posteriormente à criação da COMDESSERRA, do projeto Cura o ilustre deputado serrano Aldary Nunes, pronunciou importante discurso na última sessão da Assembléia Legislativa, dia 14 de julho, que publicamos na íntegra, considerando de grande importância dentro do contexto desenvolvimentista serrano trazendo com isto, na certa, a tranquilidade não só para o valoroso povo serrano como para aqueles que aqui vem habitar.

O projeto CURA teve seu embrião no plano de dimensões maiores, desenvolvido pela Fundação Jones dos Santos Neves, sobre problemática Urbana da Grande Vitória.

A principal recomendação, seguida pela Fundação Jones dos Santos Neves, é a criação de "CENTRO DE ANIMAÇÃO AUTÔNOMOS", dotados de equipamentos em níveis apropriados para garantir estágios de desenvolvimento compatíveis com o nível de aglomeração e especialização da área.

Nesta ótica o prefeito da Serra Dr. José Maria Miguel Feu Rosa, autorizou em 18 de julho de 1978 a Constituição de um GRUPO DE TRABALHO para elaboração do projeto de Planejamento Urbano da Região de Carapina, a partir de identificação da problemática da área.

Com a seleção da área, objeto de intervenção, e da perspectiva do crescimento populacional elevar de cerca de 20.000 habitantes em 1978 para cerca de 200.000 em 1981 a população da área, o Grupo de Trabalho, posteriormente transformado na Cia. de Desenvolvimento da Serra — COMDESSERRA, preocupou-se, seguindo diretrizes do Executivo Municipal, em não só ordenar o recebimento deste contingente populacional, mas também dotar a área de Equipamentos Urbanos necessários e fundamentais à vida Urbana melhor e mais voltada para o Homem.

O projeto, não só pelo seu alto valor monetário, como pela responsabilidade Social de atender aos objetivos da população Serrana, passou por diversas fases de elaboração, como pesquisa junto à moradores, Programas Oficiais de Habitação, Programas de Investimentos Industriais, etc. e também por diversas fases de Aprovação do Senado Federal, Conselho Monetário Nacional, Ministro da Fazenda, Ministro do Planejamento e Banco Nacional de Habitação, e, ao final destas fases, sem a celebração exigida pela população, porém com a cautela peculiar da Administração Pública, ficou comprovada a Capacidade Financeira e Técnica do Município Serrano de realizar um Projeto de cunho eminentemente Social.

Porém há que se ressaltar aspectos de ordem Econômica, que comprovam o acerto da decisão do prefeito serrano dr. José Maria Miguel Feu Rosa.

1 — A população de Carapina não conta atualmente com um centro de Comércio e Serviços para satisfação de suas necessidades de abastecimento, sendo obrigada a recorrer ao comércio do Município de Vitória, significando evasão de receita do Município da Serra.

2 — Não existe no Município atendimento Médico de Urgência para a população e o atendimento Ambulatorial tem-se mostrado precário.

3 — Não existe área de Lazer Pública para a população, a não ser Clubes Recreativos Fechados que atendem à população de Vitória.

4 — Não existia um Planejamento de ocupação do Solo adequado resultando na obrigatoriedade de atomização do Serviço Público o que além de onerar os cofres Municipais, resulta em serviços de baixa qualidade.

5 — Não existe um Centro de Assistência Social de porte que possa resolver problemas básicos da população carente.

Esses cinco itens por si só, justificariam uma medida enérgica e ágil. Porém o Executivo Municipal preocupou-se em ampliar esta medida aderindo ao Projeto CURA em 20.03.78, assinando o Convênio de Promessa de Refinanciamento com o BNH e BANESTES em 15.01.79, e finalmente assinando em 09.07.78, no valor de 174.154 upc, ou seja, Cr\$ 61.042.718,54.

Este primeiro contrato prevê a urbanização da periferia do Centro de Animação, e Integração dos Conjuntos Habitacionais já construídos à nova imagem de Carapina e principalmente, a construção de um Pronto-Socorro dentro de modernos padrões, e de uma Creche para 500 crianças, até a idade pré-escolar.

Nesta primeira fase serão as seguintes obras:

- 1 — Urbanização S. Diogo I
- 2 — Urbanização S. Diogo II
- 3 — Drenagem e Pavimentação do Acesso aos Conjuntos S. Diogo I e S. Diogo II
- 4 — Urbanização da Chácara Parreiral
- 5 — Drenagem e Pavimentação do Acesso à Chácara Parreiral.
- 6 — Urbanização do Conjunto Carapina I.
- 7 — Drenagem e Pavimentação do Acesso ao Bairro de Fátima
- 8 — Drenagem e Pavimentação do Acesso da Chácara Parreiral ao Conjunto Residencial Laranjeiras.
- 9 — Pronto Socorro
- 10 — Creche

COMDESSERRA

A CAMPANHA DE DESENVOLVIMENTO DA SERRA, foi constituída pela lei nº 593/77 pelo chefe do poder executivo dr. José Maria Miguel Feu Rosa, para proceder ao desenvolvimento social, econômico e físico do Município serrano.

Em 02.02.79 a empresa efetivamente começou suas operações, e seu primeiro passo foi a elaboração do PROJETO CURA, atualmente em implantação no planalto de Carapina, orçado hoje em cerca de Cr\$ 205.860,00 visando melhorar as condições de vida da população serrana, notadamente a residente em Carapina, que irá abrigar o complexo siderúrgico de Tubarão e as empresas industriais em instalação.

Ao mesmo tempo constroem-se um pronto socorro, e uma creche para atender a 500 crianças.

A próxima etapa do projeto será a instalação de uma enorme área de lazer onde estarão instaladas quadra de esporte, lago, etc., e será localizada no futuro centro comercial de Carapina.

Além destas obras, a COMDESSERRA está elaborando, outros projetos de cunho social, e pretende estender a influência de suas realizações a todo município serrano.



Prefeito Feu Rosa um dos desbravadores dos Conjuntos Habitacionais

URBANIZAÇÃO DO PLANALTO DE CARAPINA

VALOR - 470.000,00 UPC'S

UPC ATUAL - 428,80

PRONTO SOCORRO

Área - 773,37 m²

Prazo - 8 meses

CRECHE

Área - 1.200,00 m²

Prazo - 8 meses

CARAPINA I

Drenagem e Pavimentação

Área - 22.010,00 m²

Prazo - 6 meses

SÃO DIOGO I

Drenagem e Pavimentação

Área - 13.230,00 m²

Prazo - 5 meses

SÃO DIOGO II

Drenagem e Pavimentação

Área - 20.736,00 m²

Prazo - 5 meses

HÉLIO FERRAZ

Drenagem e Pavimentação

Área - 40.989,00 m²

Prazo - 4 meses

CENTRO DE ANIMAÇÃO

Drenagem e Pavimentação

Área - 70.000,00 m²

Prazo - 10 meses

CENTRO SOCIAL URBANO

Área - 876,62 m²

Prazo - 8 meses

PRAÇA PARQUE

Área - 65.631,85 m²

Prazo - 6 meses

CHÁCARA PARREIRAL

Drenagem e Pavimentação

Área - 27.227,50 m²

Prazo - 5 meses

ACESSO AO B. DE FÁTIMA

Drenagem e Pavimentação

Área - 15.200,00 m²

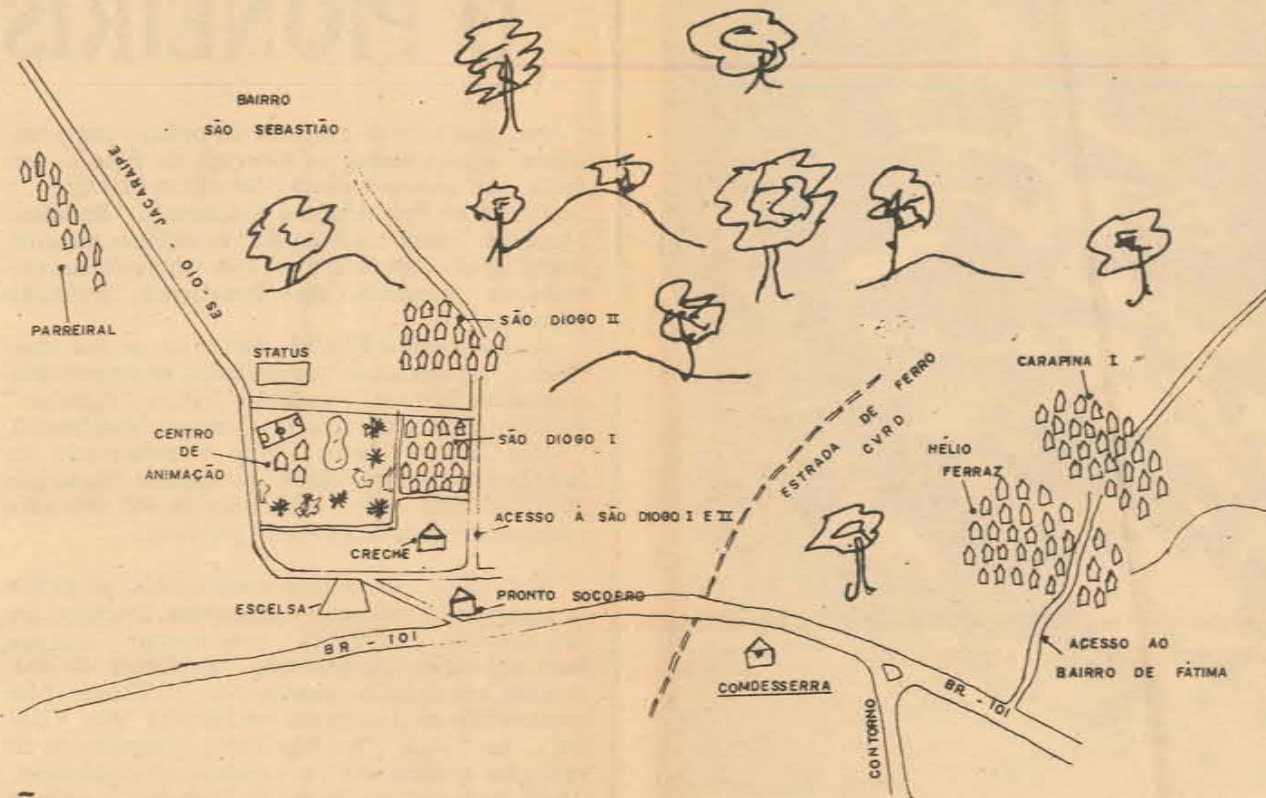
Prazo - 5 meses

ACESSO SÃO DIOGO I e II

Drenagem e Pavimentação

Área - 11.152,60 m²

Prazo - 5 meses



PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DA SERRA

ADMINISTRAÇÃO

José Maria M. Feu Rosa

PRÔMORAR: Uma opção para acabar as favelas

Vila Velha é o único município do Espírito Santo beneficiado no novo programa habitacional do Ministério do Interior e BNH, o PROMORAR. Com isso, as favelas de Vila Velha terão os mesmos benefícios já outorgados para o Rio de Janeiro e Duque de Caxias, inicialmente. As regiões de mangue serão urbanizadas e cada favelado receberá uma casa, podendo pagar de acordo com suas posses e condições.

Abaixo, como foi a assinatura do convênio que institui o Promorar e detalhes sobre o projeto.

O presidente João Figueiredo aprovou quinta-feira o Programa de Erradicação de Favelas (Promorar) que terá início no final de 1980 e pretende, em cinco anos, acabar com as construções tipo "palafita", (casas construídas sobre estacas em rios e trechos de água mansa das marés), iniciando-se pelo Rio de Janeiro e Duque de Caxias, na área da Favela da Maré.

Ao anunciar a aprovação do programa, o ministro do Interior, sr. Mário Andreazza lembrou o pronunciamento do presidente da República, ao submeter o projeto de anistia ao Congresso, onde dizia ser "feliz o homem público que, eleito, cumpriu as suas promessas de candidato". Naquela oportunidade — frisou o ministro — "ele cumpria sua promessa no campo político e hoje, no campo social".

O ministro Andreazza contou que ao visitar uma das seis favelas da Maré, recentemente, presenciou uma cena que classificou de "cruel": a disputa pelo lixo travada entre crianças, cachorros e urubus. Ele explicou que essas áreas serão aterradas pelo Departamento Nacional de Obras e Saneamento e posteriormente repassadas ao BNH, que venderá os lotes a preços compatíveis com a renda de cada morador.

O presidente do BNH, sr. José Lopes de Oliveira, explicou que os terrenos serão vendidos a prestações mensais que não ultrapassarão 10 por cento de renda de cada comprador. Segundo ele, essa medida tornará o projeto autofinanciável, cabendo apenas ao Governo a destinação de recursos para as obras de aterro e drenagem das áreas alagadas.

A exposição de motivos assinada pelos ministros da Marinha, Interior, Planejamento e Fazenda afirma que o projeto do Rio de Janeiro permitirá o combate à poluição da Baía da Guanabara, em consequência da drenagem que "vai permitir um expressivo aumento de seu volume hídrico, melhorando a circulação das águas". "Por outro lado" — acrescenta — "no campo social transformará a paisagem urbana de uma das áreas mais degradadas da segunda maior cidade do País e dará dignidade à vida de milhares de pessoas, que hoje a habitam em condições suburbanas".

O ministro Mário Andreazza disse que o Governo não pretende transferir para a área a ser aterrada os moradores de outras favelas do Rio de Janeiro, afirmando que "a remoção de agrupamentos para pontos afastados dos locais de origem nem sempre se mostra recomendável, porquanto pode significar não só a ruptura de vínculos mantidos com a comunidade, mas também, transtornos relativos a estilos de vida, para se consumir no desconforto do aumento das distâncias".

O programa elegeu, como prioritária a área da favela da Maré, nos municípios do Rio de Janeiro e Duque de Caxias, limitada, no primeiro, pela Ponta do Cajú e pelo Rio Meriti. A área atualmente alagada fica entre a atual orla da baía — a ilha do Fundão e o cais projetado à 200 metros da Ilha do Governador. Em Duque de Caxias a favela apresenta limites entre o rio Meriti e o Sarapuí, o continente e a baía, e atualmente está ocupada por manchas de mangue em decomposição.

O programa permitirá ainda a despoluição da Baía da Guanabara onde, a cada ano, segundo a Fundação Estadual e Engenharia do Meio Ambiente (FEEMA), depositam-se em seu fundo na área próxima a Ilha do Fundão, cerca de 10 centímetros de material sólido. De acordo com estudos técnicos feitos pelo DNOS, essa região, semi-aterrada, apresenta índice "brutal" de poluição, sendo considerada "área morta" pela FEEMA. A drenagem proporcionará o advento de um canal, entre a Ilha do Governador e o continente, com 300 metros de largura por 12 metros de profundidade.

O projeto prevê ainda a implantação de reserva ecológica do fundo da baía, com 80 quilômetros quadrados de manguezais vivos para a proteção do ecossistema da região. A faixa a ser aterrada representa 1,5 por cento da área total da baía. A área a ser re-

cuperada abrange 2.300 hectares, a um custo estimado de Cr\$ 3 bilhões e 500 milhões, em cinco anos, com obras de drenagem, cais de saneamento, canalização e entroncamentos.

Os custos de infra-estrutura básica serão identificados pelo grupo de trabalho designado pelo Ministério do Interior que deverá apresentar seu relatório conclusivo dentro de 90 dias. O grupo de trabalho tem mantido reuniões com a Associação dos Moradores da Favela da Maré, com a Universidade do Rio de Janeiro e, até mesmo, com o Arcebispo Dom Eugênio Salles.

Na área das favelas, foram identificadas, através das reuniões com os favelados, dois tipos de habitantes. Os da palafita e os que ocupam casa de alvenaria, em áreas já aterradas pelos próprios moradores. Com as obras do aterro, os palafitados irão para a área vizinha — do Cajú — só retornando ao local anterior depois da área urbanizada e nova habitação concluída. Aos favelados que habitam áreas da união, semi-urbanizadas, já aterradas, em casas de alvenaria, será dada a garantia da não desapropriação e que terão a urbanização complementada e o respectivo título de posse mediante um pagamento mensal igual a 10 por cento do salário mínimo. A maioria dos favelados paga atualmente entre Cr\$ 400 a Cr\$ 700 por mês por barraco.



ACTA ENGENHARIA E INOCOOP-ES assinam contrato para construção de 1.288 casas em Carapina

A ACTA ENGENHARIA LTDA. assinou ontem, às 19 horas, com o INOCOOP-ES, um contrato no valor de Cr\$ 347 milhões, para execução das obras do Conjunto Residencial Calabouço, no Distrito de Carapina - Município da Serra. A solenidade teve lugar na sede do próprio INOCOOP-ES e contou com a participação do Diretor de Programas Habitacionais Cooperativos e Especiais do BNH — sr. Antônio Luiz Candal da Fonseca, do representante do Governador Eurico Rezende, sr. Clovis Barroç, diversas autoridades estaduais e municipais, e líderes comunitários.

O contrato prevê a execução de todas as obras destinadas a erguer o conjunto habitacional Calabouço, composto de 1 288 casas de diversos tamanhos, inclusive infra-estruturas como redes de água e luz, drenagem pluvial, meio-fio, asfaltamento de todas as ruas, centro comunitário, playgrounds, arborização e tratamento de esgotos sanitários.

OPÇÕES

O Conjunto Habitacional Calabouço apresenta como principal característica as inúmeras opções que os adquirentes das casas terão, variando as

prestações de Cr\$ 2.398,00, para uma renda familiar de Cr\$ 9.830,00, até Cr\$ 4.193,27, para uma renda familiar de Cr\$ 16.356,94, compondo-se de 5 tipos de unidades

A ACTA ENGENHARIA LTDA. é uma das primeiras empresas do Espírito Santo a participar dessa nova modalidade do Plano Nacional de Habitação. Trata-se de uma inovação na sistemática utilizada até hoje pelo BNH, em que o empresário não mais participa com a construção pura e simples das unidades residenciais mas também executa todos os trabalhos de infra-estrutura, inclusive apresentação do terreno.

A empresa é, assim, uma das pioneiras do novo sistema, que englobe toda uma gama de serviços, desde a escolha do terreno até os trabalhos de ornamentação, ajardinamento e áreas de lazer.

O conjunto residencial Calabouço será construído na zona industrial de Carapina, próximo ao centro comercial do bairro e dos balneários de Jacaraípe e Manguinhos, proporcionando assim todo o conforto e facilidades aos seus moradores.

As obras deverão ser iniciadas nos próximos dias, prevendo-se sua conclusão para dentro de 24 meses.



Dr. Helvécio Leal Silva, representando a ACTA Engenharia, assinando o contrato das obras.



No flagrante, Dr. Arizio Varejão Passos Costa, do Inocoop-ES, assinando o contrato.

Atuação do Inocoop-ES desde a sua criação

O engenheiro José Carlos Corrêa, ex-superintendente do Inocoop-ES em entrevista concedida ao jornal A TRIBUNA forneceu todo o histórico da empresa, desde a sua criação aos dias de hoje. De acordo com suas informações o Inocoop-ES vem atuando de corpo e alma no campo da habitação, orientando vários conjuntos no Estado com um só objetivo: Abrigar os cooperados em tempo recorde.

Além das obras entregues, José Carlos Corrêa falou também dos planos do Inocoop-ES para os próximos cinco anos, que segundo ele, até 1985, serão contadas mais 25.000 unidades.

ENTREVISTA

AT — Como surgiu a entidade?

1 — O Inocoop-ES surgiu em 1968, por iniciativa do Movimento Familiar Cristão e de um grupo de empresários, apoiados na época pelo então diretor da Carteira de Projetos Cooperativos do BNH João Machado Fortes. Na época, o então diretor da Carteira de Projetos Cooperativos buscava criar, nos Estados, Institutos de Orientação que pudessem orientar as Cooperativas Habitacionais na execução dos seus programas. Antes da criação do Inocoop-ES já existia, no Espírito Santo, uma Cooperativa Habitacional (a Cooperativa Habitacional do Espírito Santo — Coophab-ES) que construiu os conjuntos residenciais de Fradinhos, Santa Inês e Planalto. Seu presidente era o engenheiro Jones dos Santos Neves Filho. Por causa dessa sua experiência Jones dos Santos Neves Filho foi convidado a ser o primeiro superintendente do Inocoop-ES cargo que ocupou até 1971 quando foi substituído pelo advogado Arízio Varejão Passos Costa. Arízio ocupou a superintendência até o final de 1974 quando foi convidado a assumir a gerência de Carteira de Programas Habitacionais do BNH, passando, então, a superintendência ao engenheiro José Carlos Corrêa. Deixando a gerência da CPH do BNH, Arízio reassumiu, a 1º de janeiro de 1980, a superintendência do Inocoop-ES.

AT — Qual foi o primeiro Conjunto Habitacional da empresa?

2 — O primeiro conjunto orientado pelo Inocoop-ES foi o conjunto residencial Jardim Colorado, construído pela Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores do Espírito Santo (Cooptrab-ES) e situado no Município de Vila Velha. Foi composto por 254 casas destinadas, principalmente, a trabalhadores da orla marítima.

AT — Quanto foi investido e o que foi construído?

3 — Até o momento já foram viabilizadas 19.493 habitações sob a orientação do Inocoop-ES, das quais 9.271 estão concluídas e entregues e 10.222 estão em construção. Isso representa um investimento total de 16,1 milhões de UPC's, correspondentes, hoje, a Cr\$ 7,9 bilhões. Desse investimento, 9 milhões de UPC's (Cr\$ 4,4 bilhões) já foram investidos e 7,1 milhões de UPC's serão investidos nos próximos 24 meses.



A cada dia, mais uma nova habitação surgindo.

AT — Surgiu bom efeito?

4 — Consideramos os conjuntos construídos pelas Cooperativas orientadas pelo Inocoop-ES são de boa qualidade, não havendo um caso sequer de casas desocupadas, sem adquirentes. O índice de pontualidade de pagamento das prestações está acima dos 95% o que demonstra compatibilidade das prestações com a renda das famílias moradoras. O Inocoop-ES tem executado um trabalho de apoio às comunidades através do seu Setor de Promoção Social buscando estreitar as relações entre os moradores e a incentivar uma vivência em comunidade de forma a que nos conjuntos surjam verdadeiras comunidades participantes e engajadas na vida das cidades. Assim, os resultados são considerados muito bons para nós do Inocoop-ES.

AT — Quantos conjuntos foram construídos pelo Inocoop-ES?

5 — As Cooperativas orientadas pelo Inocoop-ES já construíram e estão construindo os seguintes conjuntos residenciais:

- 1. Jardim Colorado (Vila Velha) 318 casas
- 2. Conjunto Militar (Vila Velha) 76 casas
- 3. Jardim Asteca (Vila Velha) 344 casas
- 4. Jardim Guadalajara (Vila Velha) 209 casas
- 5. Bancários-1 (Vitória) 128 aptos
- 6. Jardim Solar (Vitória) 96 pontos
- 7. Novo México (Vila Velha) 905 casas
- 8. Jardim Olimpo (Vitória) 64 aptos
- 9. Waldir Furtado Amorim (Cachoeiro) 254 casas
- 10. Vera Cruz (Vila Velha) 64 pontos
- 11. Jones Santos Neves (Vitória) 848 aptos
- 12. São Diogo 1. (Serra) 160 casas
- 13. São Diogo-2 (Serra) 163 casas
- 14. Chácara Parreiral (Serra) 260 casas
- 15. Conj. Marista (Colatina) 40 aptos
- 16. Maria Nazareth R. Salazar (Colatina) 97 casas

- 17. Costa Azul (Vila Velha) 200 aptos
- 18. Costa do Sol (Vila Velha) 480 aptos
- 19. Laranjeiras (Serra) 1.855 casas
- 20. Camburi-1. (Vitória) 96 aptos
- 21. Universal Parque (Vila Velha) 120 aptos
- 22. Itapoã (Vila Velha) 176 aptos
- 23. Guaranhuns (Vila Velha) 263 casas
- 24. Lagoa do Meio (Linhares) 430 casas
- 25. Camburi-2 (Vitória) 24 aptos
- 26. Mata da Praia-1 (Vitória) 50 casas
- 27. Mata da Praia-2 (Vitória) 55 casas
- 28. Beira Mar (Vila Velha) 320 aptos
- 29. Abacateiros (Vila Velha) 456 aptos
- 30. Mata da Serra (Serra) 620 casas
- 31. Vila de Anchieta (Anchieta) 100 casas

Em obras

- 31. Araçás (Vila Velha) 1.217 casas
- 32. Mata da Praia-3 (Vila Velha) 240 aptos
- 33. Parque Coqueiral de Itaparica (Vila Velha) 3.544 aptos
- 34. Aeroporto (Cachoeiro) 191 casas
- 35. Barro Vermelho (Vitória) 96 aptos
- 36. Cachoeira Grande (Cachoeiro) 128 aptos
- 37. Moacir Brotas (Colatina) 198 casas
- 38. Maruípe (Vitória) 78 aptos
- 39. Serra Dourada (Serra) 1.831 casas
- 40. Ilha dos Bentos (Vila Velha) 354 casas
- 41. Novo Guaranhuns (Vila Velha) 209 casas
- 42. Porto Canoa (Serra) 848 casas
- 43. Calabouço (Serra) 1.288 casas

TOTAL:

AT — Qual o último deles (construído e entregue)?

6. O último conjunto entregue pelo Inocoop-ES foi o conjunto Abacateiros, situado em Itapoã, Vila Velha.

AT — Wm 1979 assinou quantos contratos e quais são?

7. Em 1979 foram assinados pelo Inocoop-ES e Co-

operativas que orienta contratos para a construção de 3.646 habitações, a saber:

- 1. Conj. Moacir Brotas (Colatina) 198 casas
- 2. Maruípe (Vitória) 78 aptos
- 3. Cachoeira Grande (Cachoeiro) 128 aptos
- 4. Serra Dourada/1ª etapa (Serra) 736 casas
- 5. Serra Dourada/2ª etapa (Serra) 1.095 casas
- 6. Ilha dos Bentos (Vila Velha) 354 casas
- 7. Novo Guaranhuns (Vila Velha) 209 casas
- 8. Porto Canoa (Serra) 848 casas

AT — Para 1980, quais são as perspectivas da empresa?

8. Para 1980 já foram assinados dois contratos, a saber:

- 1. Calabouço (Serra) 1.288 casas
- 2. 4ª etapa do Parque Coqueiral de Itaparica (Vila Velha) 496 aptos

Estão previstos ainda para 1980, os seguintes contratos:

- 1. Jardim Laguna (Linhares) 340 casas
- 2. Capivari (Serra) 2.786 casas
- 3. Chácara do Cricaré (S. Mateus) 208 casas
- 4. Jacaraípe (Serra) 680 aptos
- 5. Serra Dourada/3ª etapa (Serra) 1.117 casas
- 6. 5ª etapa do Parque Coqueiral de Itaparica (Vila Velha) 496 aptos

Total: 5.627 habitações

AT — No Estado quantas unidades já foram construídas?

9. Já foram construídas 9.271 habitações e estão em construção outras 10.222. Até 1985 deverão ser contratadas mais 25.000.

AT — Qual a faixa salarial beneficiante pelo Inocoop-ES?

10. Nos projetos já viabilizados foram atendidas as seguintes faixas de renda familiar:

De 2 a 5 salários mínimos	39,4 %
De 5 a 8 salários mínimos	28,4 %
De 8 a 10 salários mínimos	9,8 %
Acima de 10 salários mínimos	22,4 %

Para os próximos projetos as Cooperativas estão atendendo a famílias com renda a partir de 3,5 salários mínimos, sem teto máximo.

AT — Como funciona o financiamento das habitações?

11 — O candidato a ingressar em uma Cooperativa se inscreve no Inocoop-ES. De acordo com o número de inscritos, sua preferência e renda, o Inocoop-ES elabora um projeto adequado à demanda e convoca os candidatos a constituir uma Cooperativa ou aderir ao projeto em uma Cooperativa já existente. Feita a matrícula o candidato passa a ser um sócio da Cooperativa (cooperativado), com direito a participar das Assembléias Gerais, eleger os dirigentes da Cooperativa (ou ser um deles!) e participar de todas as decisões que envolvem o empreendimento. Durante a obra, paga uma poupança (5% de custo estimado da habitação) e após a entrega das chaves passa a amortizar o empréstimo recebido junto ao Agente Financeiro do empreendimento indicado pelo BNH.

AT — O Estado está bem servido por esse tipo de habitação?

12 — Há, ainda, grande carência, no Espírito Santo pelo tipo das habitações produzidas pelas Cooperativas. Daí a necessidade de serem redobrados os esforços no sentido de se produzir ainda mais para atender à grande demanda ainda esperando a oportunidade de ingressar em uma Cooperativa Habitacional.



O engenheiro José Carlos Corrêa, do Inocoop-ES



Governador Eurico Rezende inaugurando um conjunto habitacional.

PROGRAMA ESTADUAL DA HABITAÇÃO POPULAR NO ES

Governador encaminha ato ao BNH



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gabinete do Governador

Vitória, 11 de outubro de 1979.

OF.G/Nº 1697/79

Do Governador do Estado do Espírito Santo

Ao Exmo. Sr.
Dr. José Lopes de Oliveira
DD. Presidente do Banco Nacional da Habitação - BNH
Rio de Janeiro - RJ

Senhor Presidente,

Este ato, de encaminhamento a esse Banco do "PLANO ESTRATÉGICO - 1980/85" da Companhia Habitacional do Espírito Santo-COHAB/ES, contendo o PROGRAMA ESTADUAL DA HABITAÇÃO POPULAR - PLANHAP/ES, expressa a honra e a satisfação do Governo do Espírito Santo em aprovar a política, a metodologia, os objetivos e as metas físicas e financeiras consubstanciadas no mencionado Plano, e que refletem a postura governamental quanto aos problemas habitacionais e de desenvolvimento social e econômico do povo capixaba.

A criação e o aperfeiçoamento, pelo BNH, dos mecanismos e linhas de financiamentos, como preconizados no "PLANO ESTRATÉGICO 1980/85" da COHAB/ES, inclusive os que se reportam à estocagem de terrenos para a habitação popular, programa de capitalização daquela Companhia, programa de desenvolvimento comunitário e de compatibilização de recursos e integração institucional, são condições básicas garantidoras e viabilizadoras das metas e objetivos que o Governo do Espírito Santo pretende atingir, priorizando esforços em infra-estrutura, urbanização de aglomerados de sub-habitações e am

Aprovação do Plano pelo Conselho de Administração da Cohab-ES



COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO

DELIBERAÇÃO Nº CA-013/79

Anova o Plano Estratégico da COHAB-ES para o período 1980/85.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO - COHAB-ES, em sua 11ª Reunião Extraordinária realizada no dia 28.09.79, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela alínea "b" do Artigo 9º do Estatuto Social;

RESOLVE:

1. Aprovar o "PLANO ESTRATÉGICO - 1980/85", em anexo, que fixa as metas físicas e financeiras e as políticas e diretrizes do PLANO ESTADUAL DE HABITAÇÃO POPULAR - PLANHAP/ES, para o próximo quinquênio.
2. Determinar que, anualmente, seja procedida a revisão e adaptação do "PLANO ESTRATÉGICO 1980/85", ora aprovado, visando manter sua adequação à realidade Estadual, na conformidade das políticas e diretrizes definidas no Plano.
3. Determinar que todos os programas e seus projetos operacionais, relativos às áreas fins e meio da Companhia, sejam obrigatoriamente elaborados, compatibilizados e avaliados em função do "PLANO ESTRATÉGICO 1980/85", aprovado por esta Deliberação.
4. Determinar, à Diretoria Executiva, a adoção de medidas necessárias para a compatibilização dos recursos humanos, materiais, financeiros, organizacionais e institucionais da Companhia com as metas físicas e financeiras fixadas no Plano.

Vitória, 28 de setembro de 1979.

CLÓVIS DE BARROS
Presidente do Conselho de Administração

LAMIR QUINTELA TORRES
Conselheiro de Administração

transmissões e Prêmios de Financiamentos, como preconizados no PLANO ESTRATÉGICO 1980/85" da COHAB/ES, inclusive os que se reportam à estocagem de terrenos para a habitação popular, programa de capitalização daquela Companhia, programa de desenvolvimento comunitário e de compatibilização de recursos e integração institucional, são condições básicas garantidoras e viabilizadoras das metas e objetivos que o Governo do Espírito Santo pretende atingir, priorizando esforços em infra-estrutura, urbanização de aglomerados de sub-habitações e ampliando a ação da COHAB/ES para todos os Municípios capixabas, inclusive com programa de habitação rural.

Cumprindo, destarte, as normas desse Banco, o Governo do Espírito Santo, na qualidade de acionista controlador da COHAB/ES, designa a mencionada Companhia para continuar atuando como Agente Coordenador, Promotor, Financeiro, para Atividades Complementares e Especial do PLANHAP / SIFHAP neste Estado, como exposto no Plano Estratégico objeto do presente.

Aproveitamos a oportunidade para renovar a V.Exa. nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

EURICO REZENDE
GOVERNADOR DO ESTADO



ra a compatibilização dos recursos humanos, materiais, financeiros, organizacionais e institucionais da Companhia com as metas físicas e financeiras fixadas no Plano.

Vitória, 28 de setembro de 1979.

CLÓVIS DE BARROS
Presidente do Conselho de Administração

LAMIR QUINTELA TORRES
Conselheiro de Administração

WANTHUYR JOSÉ ZANOTTI
Conselheiro de Administração

APRESENTAÇÃO

Os estratos de menor renda da população brasileira configuram um desafio representado pelo ainda elevado deficit habitacional, em seus aspectos quantitativos e qualitativos, exigindo *redobrados esforços, "ousadia" em inovar e produzir soluções realísticas* que conduzam a *adequados resultados, em menores prazos e a custos compatíveis* com o poder aquisitivo da população carente.

Esse desafio impõe, ainda, um *reposicionamento político e metodológico, uma revisão crítica e, sobretudo, uma vontade férrea, organizada e eficiente de agir*, buscando enfrentar e atender às principais e prioritárias necessidades e aspirações de nosso povo: *moradias humanizadas, infra-estrutura básica, oportunidades efetivas de ascensão econômica e social e de integração ao processo e aos benefícios do desenvolvimento do País.*

O Espírito Santo insere-se plenamente nessa missão, através da *COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO - COHAB-ES*, ao construir o *seu primeiro PLANO ESTRATÉGICO*, espelho do PLANO ESTADUAL DA HABITAÇÃO POPULAR - PLANHAP/ES, para o quinquênio 1980/85.

Este documento é pautado na consciência de que é preciso atacar e solucionar os problemas da população de baixa renda *sem improvisações, sem descompassos e sem extemporaneidade*, mas com a aguçada sensibilidade de se antecipar, de se planificar racional e dinamicamente, incorporando-se a flexibilidade e a abertura indispensáveis para a objetiva adoção de ações corretivas advindas dos próprios processos mutacionais por que passa a sociedade, a economia e as populações capixaba e brasileira.

Sobretudo, o presente "*PLANO ESTRATÉGICO 1980/85*" consubstancia, pioneiramente, a total adequação da COHAB-ES ao amadurecimento e democratização do Brasil, ao estabelecer como *pressuposto básico, para sua operacionalização, a efetiva participação organizada da comunidade no planejamento, no processo decisório, na ação e na avaliação das atividades da Companhia*, garantindo-se, desta forma, *a sua adequação à realidade, a sua eficiência* e criando-se canais de acesso, pelas representações de mutuários, ao poder político decisório e fiscalizador da Empresa, na forma da Nova Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 6.404/76).

O tratamento especialmente enfático dado, pelo PLANO, às *variáveis condicionantes da ação da COHAB-ES* (quais sejam: recursos materiais, humanos e financeiros, estocagem de terrenos, tecnologia, integração, institucional, suporte de pesquisas e planejamento) reflete uma postura de reconhecimento de ser indispensável a geração de meios e recursos que possibilitem ao Governo do Estado do Espírito Santo o atingimento das metas e objetivos fixados neste documento.

Esperamos, também, que este Plano possa, embora modestamente, contribuir junto ao Banco Nacional da Habitação - BNH e Associação Brasileira de COHABs - ABC, na busca de alternativas, caminhos, instrumentos e soluções para que o Plano Nacional da Habitação Popular atinja a todas as famílias que aspiram por um lar, pela sua valorização e desenvolvimento social e econômico.

Vitória, 24 de setembro de 1979.

WANTHUYR JOSÉ ZANOTTI
Diretor Presidente
da COHAB-ES

INTRODUÇÃO

O elevado grau de complexidade empresarial da **COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO — COHAB-ES**, seja em sua natureza, finalidades e objetivos, seja no funcionamento de seu aparelho produtivo e sistemas gerenciais e operacionais, volume de investimentos e de vendas, já classifica a Companhia como de *porte médio*.

A COHAB-ES insere-se, assim, no sistema econômico, financeiro e social do Estado do Espírito Santo, na qualidade de Agente Coordenador, Promotor, Financeiro, Especial e Para Atividades Complementares do **PLANO NACIONAL DA HABITAÇÃO POPULAR — PLANHAP** e do **SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO POPULAR — SIFHAP**, sendo responsável por considerável parcela do processo de desenvolvimento regional, urbano, social e econômico do Espírito Santo, em sua natureza de supridora de bens e serviços habitacionais e comunitários destinados ao atendimento prioritário às famílias de baixa renda.

Estes fatos, somados às políticas e diretrizes fixadas no **"III PLANO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO"** e no documento básico **"DIRETRIZES PARA A AÇÃO INTEGRADA DO GOVERNO ESTADUAL — 1979/83"**, impunham a necessidade da atuação da Companhia ser planejada a médio e longo prazos, instituindo-se, desta forma, parâmetros de controle e metas que ensejassem garantias de real eficiência, produtividade e dinamismo pela Empresa e que possibilitassem estudo crítico da estrutura orgânica e operacional da COHAB-ES, reaparelhando-a e adequando-a aos objetivos, políticas, metodologias e metas físicas e financeiras fixadas para o período 1980/85, conforme recomendação do **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO — BNH** e do **GOVERNO ESTADUAL**.

Os estudos desenvolvidos conduziram à elaboração deste **"PLANO ESTRATÉGICO — 1980/85"**, o qual substancia o **"PLANO ESTADUAL DA HABITAÇÃO POPULAR — PLANHAP/ES"** e a estratégia de administração e gerenciamento da COHAB-ES no sentido de alcançar os objetivos e metas planejados.

O **Capítulo 2** deste Plano, apresentando informações e analisando as estruturas e conjunturas estaduais nos campos econômicos, social, demográfico, urbano e rural, representa um esforço no sentido de possibilitar uma visão ampla e crítica do Espírito Santo, além de tentar uma aproximação quantitativa e qualitativa dos fluxos estaduais de oferta e demanda habitacional, macro-localizadas, como subsídios à fixação dos objetivos e metas produtivas.

A análise dos elementos qualitativos contidos no **Capítulo 2**, ensejou o estabelecimento dos **Objetivos Gerais do Plano** e a **construção dos Conceitos Básicos de Habitação Social** (**Capítulo 3**), determinando inovações nas diretrizes, políticas e programas para a habitação popular e a priorização de infra-estrutura urbana, equipamentos comunitários e produtivos, organização e desenvolvimento comunitário e habitação rural.

O modelo desenvolvido e apresentado (**Capítulo 4**) busca a efetiva participação da COHAB-ES na **solução dos problemas habitacionais da população de menor renda e daqueles segmentos assentados em aglomerados de sub-habitações**, tendo como resultantes melhorias nos níveis de renda, escolaridade e profissionalização dos indivíduos atingidos, criando canais de participação dessas pessoas no processo de desenvolvimento econômico e social, aperfeiçoando-se o conceito de Habitação Social, agora como SATISFATOR.

A mensuração obtida da oferta e demanda habitacional e dos objetivos, modelo e conceitos construídos nos **Capítulos 2, 3 e 4**, possibilitaram o dimensionamento das **Metas Físicas e Financeiras** do Plano Estratégico e do **PLANHAP/SIFHAP**, para o período 1980/85, (**Capítulo 5**) abrangendo estocagem e aquisição de terrenos e alternativas habitacionais rurais e urbanas de baixo custo, infra-estrutura, equipamentos e programas de desenvolvimento comunitário geradores de renda, urbanização de favelas e recuperação de mangues e alagados.

Finalmente, foram dimensionados e configurados os **meios, recursos e suportes** indispensáveis ao pleno êxito do Plano Estratégico (**Capítulo 6**), formalizando as condições de eficiência e operacionalização empresarial e governamental do **PLANHAP/ES** e da **COHAB-ES**. A adequada capitalização da Companhia, a abertura de seu quadro de acionistas para a comunidade e para os órgãos e empresas estaduais; o reaparelhamento e adequada estrutura orgânica e de recursos humanos, materiais e financeiros; a integração institucional com o fim de serem evitados e eliminados o paralelismo e a dispersão de recursos, cuja consequência é absolutamente negativa, improdutivo e impopular; e a gradual implementação dos **Sistemas de Estudos e Pesquisas** e de **Planejamento** para a COHAB-ES, são tratados com precisão, sempre tendo por finalidade a compatibilização da **COMPANHIA** à realidade do "mercado" e a máxima satisfação dos interesses, desejos, necessidades e carências da população e do Estado.

A COHAB-ES NO ESTADO

O investimento global da COHAB-ES, planejado para o período 1980/85 é da ordem de **CR\$ 14,4 bilhões**, a preços do segundo trimestre do corrente ano, correspondendo a **elaboração de projetos, contratação de financiamentos e implantação das obras** relativas a **74.244 novas unidades habitacionais**, das quais se estima estarão **concluídas e comercializadas, até 1985 cerca de 33.000 unidades, com infra-estrutura básica completa**.

Necessita-se de um total de **17.220.000 m² de terrenos**, dos quais cerca de 5,4 bilhões de metros quadrados serão estocados para garantir a continuidade do **PLANHAP/ES**, servir como regulador frente à especulação imobiliária, viabilizar custos de terrenos compatíveis com o poder aquisitivo da população de menor renda e funcionar como instrumento dinâmico na execução e controle dos processos de urbanização, especialmente na Grande Vitória, Linhares, Cachoeiro, Colatina, São Mateus, Aracruz e outros Municípios que venham a exigir política de estocagem preventiva de terrenos.

É prevista a meta de construção de **129.002 m² de equipamentos comunitários** (escolas, postos de

QUADRO nº 02

PARTICIPAÇÃO DA COHAB-ES NA PRODUÇÃO ANUAL DA INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL (Grande Vitória)

a) OFERTA OTIMISTA M² RESIDENCIAL ANUAL

SETOR	PERÍODO									
	07/76 a 06/77	07/77 a 06/78	07/78 a 06/79	07/79 a 06/80	07/80 a 06/81	07/81 a 06/82	07/82 a 06/83	07/83 a 06/84	07/84 a 06/85	
TOTAL (1)	144.904 100%	157.034 100%	169.733 100%	298.255 100%	454.658 100%	435.882 100%	470.769 100%	384.334 100%	316.134 100%	
INICIATIVA PRIVADA (2)	122.455 84,5%	111.239 70,8%	127.604 75,2%	132.344 44,4%	137.084 30,2%	141.824 32,5%	146.564 31,1%	151.304 39,4%	156.044 49,4%	
COHAB-ES (3)	22.449 15,5%	45.795 29,2%	42.129 24,8%	165.911 55,6%	317.574 69,8%	294.058 67,5%	324.205 68,9%	233.030 60,6%	160.090 50,6%	

(1) TOTAL = INICIATIVA PRIVADA + COHAB-ES

(2) INICIATIVA PRIVADA = $\hat{y} = 99.165,5 + 4.739 X_i$

(3) COHAB-ES = METAS FÍSICAS DO CAPÍTULO 5

b) OFERTA PESSIMISTA M² RESIDENCIAL ANUAL

SETOR	PERÍODO									
	07/76 a 06/77	07/77 a 06/78	07/78 a 06/79	07/79 a 06/80	07/80 a 06/81	07/81 a 06/82	07/82 a 06/83	07/83 a 06/84	07/84 a 06/85	
TOTAL (1)	144.904 100%	157.034 100%	163.685 100%	285.328 100%	437.853 100%	415.199 100%	446.208 100%	355.895 100%	283.816 100%	
INICIATIVA PRIVADA (2)	122.455 84,5%	111.239 70,8%	118.556 72,4%	119.417 41,9%	120.279 27,5%	121.141 29,2%	122.003 27,4%	122.865 34,5%	123.726 43,6%	
COHAB-ES (3)	22.449 15,5%	45.795 29,2%	45.129 27,6%	165.911 58,1%	317.574 72,5%	294.058 70,8%	324.205 72,6%	233.030 65,5%	160.090 56,4%	

(1) TOTAL = INICIATIVA PRIVADA + COHAB-ES.

(2) INICIATIVA PRIVADA = $\hat{y} = 113.365,0 + 86,8 X_i$

(3) COHAB-ES = METAS FÍSICAS DO CAPÍTULO 5

c) OFERTA MAIS PROVÁVEL M² RESIDENCIAL ANUAL CRESCIMENTO MÉDIO GEOMÉTRICO

SETOR	PERÍODO									
	07/76 a 06/77	07/77 a 06/78	07/78 a 06/79	07/79 a 06/80	07/80 a 06/81	07/81 a 06/82	07/82 a 06/83	07/83 a 06/84	07/84 a 06/85	
TOTAL (1)	144.904 100%	157.034 100%	168.912 100%	290.488 100%	443.971 100%	422.301 100%	454.321 100%	365.047 100%	294.035 100%	
INICIATIVA PRIVADA (2)	122.455 84,5%	111.239 70,8%	123.783 73,3%	124.577 42,9%	126.397 28,4%	128.243 30,4%	130.116 28,6%	132.017 36,2%	133.945 45,6%	
COHAB-ES	22.449	45.795	45.129	165.911	317.574	294.058	324.205	233.030	160.090	

lhões, a preços do segundo trimestre do corrente ano, correspondendo a elaboração de projetos, contratação de financiamentos e implantação das obras relativas a 74.244 novas unidades habitacionais, das quais se estima estarão concluídas e comercializadas, até 1985 cerca de 33.000 unidades, com infraestrutura básica completa.

Necessita-se de um total de 17.220.000 m² de terrenos, dos quais cerca de 5,4 bilhões de metros quadrados serão estocados para garantir a continuidade do PLANHAP/ES, servir como regulador frente à especulação imobiliária, viabilizar custos de terrenos compatíveis com o poder aquisitivo da população de menor renda e funcionar como instrumento dinâmico na execução e controle dos processos de urbanização, especialmente na Grande Vitória, Linhares, Cachoeiro, Colatina, São Mateus, Aracruz e outros Municípios que venham a exigir política de estocagem preventiva de terrenos.

É prevista a meta de construção de 129.002 m² de equipamentos comunitários (escolas, postos de saúde e segurança, centros comunitários, áreas de recreação e esporte, etc.) e 288.819 m² de equipamentos produtivos (Centros Comerciais e de abastecimento, empresas comunitárias, micro e pequenas empresas nos setores hortifrutigranjeiro, comercial, industrial e de serviços e empresas de porte pequeno/médio que absorvam mão-de-obra e gerem renda nos conjuntos habitacionais e suas periferias, etc.).

A ação da COHAB-ES não mais ficando restrita aos maiores centros urbanos do Estado, tentará se expandir a todos os Municípios, gradativamente, inclusive atacando racionalmente o déficit de habitações diagnosticado nos segmentos da população que exercem atividades rurais.

O impacto da ação da COMPANHIA HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO – COHAB-ES na economia e na sociedade capixaba, será melhor sentido se analisadas as tabelas e os gráficos constantes dos Quadros 01 a 04.

Em junho de 1974, na Região Metropolitana da Grande Vitória, a participação da COHAB-ES na produção da Indústria da Construção Civil – Setor Residencial era de apenas 2,5% (dois e meio por cento) da metragem quadrada anual de construções. De 1975 a junho de 1978 essa participação subiu de cerca 12% (doze por cento) para 29,2% (vinte e nove por cento e dois décimos).

Estima-se que, já em junho de 1983, só os empreendimentos habitacionais que serão contratados pela COHAB-ES junto à indústria de construção civil, no Estado, elevem a participação da Companhia para algo em torno de 68,9% (sessenta e oito por cento e nove décimos) a 72,6% (setenta e dois por cento e seis décimos) do total de metros quadrados residenciais produzidos na Grande Vitória. Isso quer dizer que, se hoje são produzidos, em média, aproximadamente 166.000 m² de residências por ano, na região da Grande Vitória, somente a ação da COHAB-ES deverá quase quadruplicar essa produção, que em 1983 se situará entre 440.000 m² a 470.000 m² por ano, significando um real e efetivo apoio governamental à iniciativa privada estadual.

Em termos de geração de empregos diretos na indústria da construção civil, a COHAB-ES deverá, em 1985, ser responsável pela criação e manutenção de aproximadamente 4.800 dos 6.600 empregos estimados no setor de obras residenciais na Grande Vitória, enquanto atualmente seus projetos empregam apenas cerca de 1.800 pessoas.

A importância desses números deve ser enfatizada junto à iniciativa privada e ao órgãos governamentais do Estado, dos Municípios e Federais, no sentido de que sejam criadas condições, oportunidades e estímulos de investimentos e aumento da produção de insumos para a construção civil no Espírito Santo, por sua vez capazes de incrementar a absorção de mão-de-obra, aumento do produto interno estadual, aumento e melhor distribuição da renda, capacidade de concorrência em outros mercados, crescimento das receitas Estadual e Municipal, e contribuição significativa ao crescimento, desenvolvimento e fortalecimento do Estado.

Uma eventual inadequação, a curto e médios prazos das indústrias estaduais de produção de insumos para a construção civil residencial, e das empresas deste sub-setor, além de resultar em dificuldades na execução do presente PLANO ESTRATÉGICO, possivelmente deverá aumentar a dependência capixaba por insumos adquiridos em outras regiões do país e por empresas nacionais concorrentes.

Preconiza-se, pois, o reaparelhamento e a capacitação da indústria estadual para atender o incremento da demanda por insumos, obras e serviços de planejamento e engenharia decorrentes da implementação deste Plano, cuja viabilização (através de compra de terrenos, elaboração de projetos, contratação de financiamentos com o BNH e início de obras) já se acha assegurada e antecipada em cerca de 30% (trinta por cento).

QUADRO nº 01

GRANDE VITÓRIA – ESPÍRITO SANTO ESTIMATIVA DE GERAÇÃO DE EMPREGOS NA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL – SETOR RESIDENCIAL (quantidades acumuladas anuais)

SETOR	PERÍODO								
	julho/76 a junho/77	julho/77 a junho/78	julho/78 a junho/79	julho/79 a junho/80	julho/80 a junho/81	julho/81 a junho/82	julho/82 a junho/83	julho/83 a junho/84	julho/84 a junho/85
TOTAL	1.775 100%	1.919 100%	3.372 100%	3.828 100%	4.402 100%	4.976 100%	5.550 100%	6.124 100%	6.698 100%
INICIATIVA PRIVADA	1.258 70,9%	1.443 75,2%	1.497 44,4%	1.531 40,0%	1.598 36,3%	1.666 33,5%	1.733 31,3%	1.801 29,4%	1.868 27,9%
COHAB-ES	517 29,1%	476 24,8%	1.875 55,6%	2.297 60,0%	2.804 63,7%	3.310 66,5%	3.817 68,7%	4.323 70,6%	4.830 72,1%

SETOR	07/76 a 06/77	07/77 a 06/78	07/78 a 06/79	07/79 a 06/80	07/80 a 06/81	07/81 a 06/82	07/82 a 06/83	07/83 a 06/84	07/84 a 06/85
TOTAL (1)	144.904 100%	157.034 100%	168.912 100%	290.488 100%	443.971 100%	422.301 100%	454.321 100%	365.047 100%	294.035 100%
INICIATIVA PRIVADA (2)	122.455 84,5%	111.239 70,8%	123.783 73,3%	124.577 42,9%	126.397 28,4%	128.243 30,4%	130.116 28,6%	132.017 36,2%	133.945 45,6%
COHAB-ES (3)	22.449 15,5%	45.795 29,2%	45.129 26,7%	165.911 57,1%	317.574 71,6%	294.058 69,6%	324.205 71,4%	233.030 63,8%	160.090 54,4%

- (1) TOTAL = INICIATIVA PRIVADA + COHAB-ES
(2) INICIATIVA PRIVADA = i = Δ a.a. = 1.406,42%
(3) COHAB-ES = METAS FÍSICAS DO CAPÍTULO 5

FONTES: 1) IDEIES – Instituto de Desenvolvimento Industrial do Esp. Santo – Revista “Indústria Capixaba” – 1975/1979.
2) COHAB-ES – Assessoria de Planejamento e Coordenação Geral.



S 08/10/85