

HABITAÇÃO - 2

Inocoop-ES financiou mais de 24 mil residências no Estado

Em 13 anos de funcionamento o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo (Inocoop-ES) construiu e tem em construção 24.118 unidades residenciais, em diversos municípios do Estado. Segundo informou o órgão, existe uma previsão de contratação e obras de 14.411 casas e apartamentos, para os próximos anos.

Atualmente, o Inocoop-ES possui inscritos no seu cadastro, aguardando atendimento, cerca de 19.498 candidatos a casa própria. Desse total, 8.906 são atendidos pelo Programa de Habitação para Trabalhadores Sindicalizados de Baixa Renda e 10.592 pelo programa de cooperativas habitacionais. Este ano, serão atendidos 6.279 candidatos (32% do total) em empreendimentos já viabilizados e com contratação prevista para até dezembro. Os demais serão atendidos a uma média de 4 mil por ano.

ALTO CUSTO

De acordo com explicação do diretor de Planejamento do Inocoop-ES, José Carlos Corrêa, os custos das unidades habitacionais estão intimamente ligados à inflação do país. "De um lado, os materiais de construção e os terrenos ficam cada vez mais caros; de outro, a mão-de-obra, também fica mais cara, à medida que os salários são reajustados. Acrescente-se a isto, as exigências cada vez maiores dos códigos de obras, exigindo-se maiores custos para a construção de qualquer casa ou apartamento".

Esta explicação, segundo o diretor, justifica o alto valor das prestações dos imóveis, que a cada ano que passa ficam maiores. Observou ainda que que de ta-

"São poucos os terrenos urbanos ou urbanizáveis em condições de abrigar conjuntos residenciais, seja por aspectos técnicos (topografia, qualidade do solo, acessibilidade à infra-estrutura), seja por problemas jurídicos ligados à documentação", acrescentou.

São raros os documentos com documentação perfeita, em condições de serem hipotecados dentro do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). "Por serem raros, os terrenos ficam cada vez mais caros. E à medida que uma área fique próxima da infra-estrutura de asfalto, luz e água, seu preço se torna mais ainda proibitivo, inviabilizando as construções destinadas a famílias de renda mais baixa. Por isto, os conjuntos residenciais vão sendo localizados cada vez mais distantes, em busca de terrenos a preços mais adequados.

ESTOCAGEM

Com a finalidade de combater esse problema, pretende o Banco Nacional da Habitação (BNH) adotar uma política de estocagem de terrenos, comprando as áreas antes que a especulação imobiliária chegue até lá. Com isso, poderá garantir preços menores, sem a supervalorização provocada pela ampliação da rede de infra-estrutura.

Segundo José Carlos Corrêa, esta estocagem de terrenos é um bom instrumento para combater o aumento dos preços das terras. Outro seria o aprimoramento da lei das desapropriações, dando mais poderes aos governos e prefeituras de desapropriarem terrenos para abrigar empreendimentos habi-



Para os próximos anos o órgão deverá construir mais 14 mil unidades

de Cr\$ 350,00 por mês para cada mutuário, o que é, bastante significativo para quem paga pequenas prestações", salientou.

INADIMPLÊNCIA

Conforme uma pesquisa feita pelo BNH, verificou-se que os maiores índices de inadimplência estavam as faixas de mais baixa renda. A faixa de renda média, aquela que percebe salário de 3 a 8 salários mínimos (que é a atendida pelos programas orientados pelo Inocoop-ES) apresenta o melhor índice de pontualidade de pagamento. Essa pesquisa vem sendo confirmada pelas informações dos agentes financeiros (cadernetas de poupança) que cobram as prestações dos conjuntos das

associados excluídos é muito pequeno em relação à totalidade devedora.

ESFORÇOS

José Carlos Corrêa afirma que o Inocoop-ES pretende desenvolver todo o seu esforço no sentido de atender aos candidatos inscritos e que aguarda novos conjuntos residenciais. Para isto, tem procurado junto ao BNH garantir recursos suficientes para o financiamento de novos conjuntos, para o Estado.

Pretende, com isto, multiplicar os empreendimentos das Cooperativas Habitacionais, dando também ênfase a dois outros programas do BNH: o Prosindi,

para trabalhadores sindicalizados de baixa renda e o Prohasp, para servidores públicos.

Com relação ao Prosindi, pretende o Inocoop-ES orientar não só a construção de casas completas, para trabalhadores com renda a partir de três salários mínimos regionais, como também de casas embrião, para trabalhadores com renda mensal de 1 salário mínimo.

A meta do Inocoop-ES é manter um nível de contratações da ordem de 4 mil unidades por ano, com prioridade para conjuntos de até 500 unidades e voltados para o atendimento de famílias de renda mais baixa.

custos para a construção de qualquer casa ou apartamento”.

Esta explicação, segundo o diretor, justifica o alto valor das prestações dos imóveis, que a cada ano que passa ficam maiores. Observou ainda que, que de todos os problemas o maior está ligado aos terrenos urbanos, cada vez mais caros e raros. Normalmente, as áreas para a construção das unidades habitacionais são desprovidas de infra-estrutura, o que dificulta ainda mais o seu aproveitamento.

“Para enfrentar tudo isto, procura-se simplificar o acabamento das unidades, buscar partidos urbanísticos mais econômicos, reduzir ao máximo os ônus financeiros na operação de financiamento e eliminar qualquer tipo de custo que possa ser eliminado”, acrescenta José Carlos Corrêa.

No programa de cooperativas habitacionais orientado pelo Inocoop-ES, por exemplo, a eliminação da corretagem e da incorporação representa uma economia de aproximadamente 30%. Devido a isto, as habitações produzidas no programa são mais econômicas que as oferecidas pelo mercado de incorporação.

De acordo com o diretor de Planejamento do Inocoop-ES, as dificuldades de se encontrar terrenos para a construção dos conjuntos habitacionais são muitas.

trimento para combater o aumento dos preços das terras. Outro seria o aprimoramento da lei das desapropriações, dando mais poderes aos governos e prefeituras de desapropriarem terrenos para abrigar empreendimentos habitacionais.

O diretor de Planejamento do Inocoop-ES defendeu ainda uma política que forçasse a ocupação dos terrenos vazios e ociosos, que permanecem nas mãos de particulares para fins especulativos. Isto, segundo ele, faria com que com maior oferta de terrenos a venda, o preço poderia ficar mais reduzido.

Com relação ao benefício concedido pelo BNH aos mutuários do sistema Financeiro da Habitação, José Carlos Correa explicou que a medida tem por objetivo minimizar os efeitos da correção monetária nas prestações dos mutuários de menor renda. O decreto lei 1.358 estabelece a devolução, no ano seguinte, de uma média de 12% das prestações pagas no ano anterior, para mutuários que tenham financiamentos até 2 mil UPC's, que corresponde a Cr\$ 3.300 mil.

— Este decreto estabelece, por outro lado, limites máximo e mínimo para tal devolução, sendo que a partir de julho de 1981 esses limites foram de Cr\$ 7.800,00 e Cr\$ 4.200,00. Essa devolução dividida em 12 meses, permitiu um desconto mínimo

conjuntos, para o Estado. apresenta o melhor índice de pontualidade de pagamento. Essa pesquisa vem sendo confirmada pelas informações dos agentes financeiros (cadernetas de poupança) que cobram as prestações dos conjuntos das cooperativas após a entrega das habitações.

Segundo explicou José Carlos Corrêa, antes da entrega das unidades habitacionais, os cooperativados pagam somente mensalidade de poupança sendo reduzida a inadimplência pois somente recebe as chaves do imóvel, aquele que estiver em dia com o pagamento. Assim, mesmo que haja algum atraso de pagamento durante o curso da obra, o cooperativado se coloca em dia antes de receber as chaves.

A retomada do imóvel em caso de inadimplência é da competência do agente financeiro, pois se vier a acontecer, ocorre após a conclusão e entrega do conjunto residencial. As informações dos agentes, de acordo com o diretor do Inocoop-ES, é que isso não acontece com frequência, pois todas as composições são buscadas com o devedor antes de ser adotada esta providência.

Durante a fase de pagamento de poupança, a Cooperativa exclui o associado inadimplente. Nesse caso, o controle é feito pelo Inocoop-ES, e o número de

conjuntos, para o Estado.

Pretende, com isto, multiplicar os empreendimentos das Cooperativas Habitacionais, dando também ênfase a dois outros programas do BNH: o Prosindi,

A meta do Inocoop-ES é manter um nível de contratações da ordem de 4 mil unidades por ano, com prioridade para conjuntos de até 500 unidades e voltados para o atendimento de famílias de renda mais baixa.

As unidades habitacionais construídas pelas cooperativas habitacionais orientadas pelo Inocoop-ES, nestes 13 anos de fundação, são as seguintes:

| MUNICIPIOS | UNIDADES CONCLUÍDAS | UNIDADES EM CONSTRUÇÃO | TOTAIS |
|------------|---------------------|------------------------|--------|
| Vitória | 1.775 | - | 1.775 |
| Vila Velha | 7.743 | 3.064 | 10.807 |
| Serra | 3.794 | 5.756 | 9.550 |
| Colatina | 335 | - | 335 |
| Cachoeiro | 573 | - | 573 |
| Linhares | 430 | 340 | 770 |
| Anchieta | 100 | - | 100 |
| São Mateus | - | 208 | 208 |
| TOTAIS | 14.750 | 9.368 | 24.118 |

A previsão de contratação de obras, para os próximos anos é:

| MUNICIPIOS | 1982 | 1983 | 1984 | TOTAIS |
|------------|-------|-------|-------|--------|
| Vila Velha | 680 | 1.016 | 1.016 | 2.712 |
| Serra | 4.598 | 2.500 | 3.000 | 10.098 |
| Colatina | - | 400 | - | 400 |
| Cachoeiro | 800 | - | - | 800 |
| Linhares | 201 | - | - | 201 |
| São Mateus | - | 200 | - | 200 |
| TOTAIS | 6.279 | 4.116 | 4.016 | 14.411 |