

# CORREÇÃO PARCIAL

é solução  
para o financiamento da  
habitação popular



Adv. Clóvis Garcia

O problema do financiamento da habitação popular esbarra invariavelmente na baixa renda da camada visada pelos programas oficiais, o que conduz a prazos exagerados de financiamento. Neste artigo, em que são focalizadas também as exigências mínimas de uma habitação popular, sugere-se a subvenção parcial da casa, corrigindo-se apenas as prestações.

Financiar habitações populares sem nenhum tipo de correção implica em rápida liquidação dos recursos disponíveis, em face da desvalorização da moeda. Mas a correção total, das prestações e do saldo devedor, significa, dentro da faixa econômica a que as habitações se destinam, elevar o prazo de financiamento para cerca de 60 anos. Para o sr. Clóvis Garcia, chefe da Carteira de Casa Própria do Serviço Social da Indústria, em São Paulo, a solução estaria no meio, subvencionando-se parte do custo através de correção parcial, apenas das prestações, o que provoca uma redução do prazo que compensa em parte a desvalorização da moeda e permite aumentar os limites de financiamento.

Essa tese foi defendida por êle, em trabalho apresentado no I Seminário Nacional de Estudo do Problema da Favela, promovido pelo Movimento Universitário de Desfavelamento. O financiamento, para o autor, exige a consideração de todo o complexo que envolve o problema da habitação popular — adequação do tipo de cons-

trução, instalação de equipamentos urbanos, organização correta da comunidade — todos os elementos que, afinal, transformam uma casa numa habitação e devem ser cuidadosamente considerados no custo e, portanto, no financiamento.

## Problema habitacional

O estudo elaborado pelo advogado Clóvis Garcia, com relação ao problema habitacional, considera a média de 5,4 pessoas por família no País, que tende a ser aumentada à medida que baixa o padrão de vida da população. Aquela média, obtida através de levantamentos realizados pela Prefeitura de São Paulo, exigiria, segundo estudos procedidos por várias entidades que estudaram o assunto, uma área construída de pouco mais de 50 m<sup>2</sup> por unidade habitacional, que corresponde a cerca de 10 m<sup>2</sup> por pessoa.

Segundo o sr. Clóvis Garcia, dando-se ênfase ao problema habitacional das classes de menor poder aquisitivo, com baixa renda familiar, seria necessário traçar planos abrangendo pelo menos três categorias: renda familiar menor do que um salário-mínimo, de um salário-mínimo e igual ou superior a dois salários-mínimos.

Esta divisão, feita com base em levantamento do Serviço Social da Prefeitura de São Paulo em 1962, quando se processou a mudança dos moradores da favela do Canindé, teve em conta os seguintes dados: das 230 famílias ali residentes, 13 — 6%, não necessitaram de qualquer auxílio; 140

— 60%, dispunham de meios para adquirir ou construir casa própria, e apenas 18 — 8%, das famílias tiveram que receber auxílio de algumas entidades assistenciais.

Por outro levantamento, realizado pelo Movimento Universitário de Desfavelamento, na favela do Tatuapé, também em São Paulo, verificou-se que a renda *per capita* dos trabalhadores que ali moravam estava assim situada: 61% com menos de um salário-mínimo; 31% com um salário; e 8% com mais de um e até dois e meio salários-mínimos.

Em 1962, estatísticas demonstraram que a classe operária paulista dependia com habitação — geralmente locação de sub-habitações, de 25 a 40% da renda familiar. Assim, um índice de 30% da renda familiar pode ser considerado aceitável e justo para a amortização mensal de dívidas contraídas com aquisição de casa própria, abrangendo êsse pagamento capital e juros.

Tomando sempre por base o salário-mínimo, não só pela facilidade de elaboração e aplicação das tabelas, como por se tratar de norma estabelecida pelo Banco Nacional de Habitação, teríamos tabelas de pagamento com as prestações fixadas em 30% de um ou de dois salários-mínimos e, para manter o mesmo índice, poderia ser fixada prestação de 25% sobre um salário para os que percebem quantia inferior.

O prazo ideal para financiamento é de 10 anos, que só será possível — dada a capacidade aquisitiva da faixa de população em tela — se houver



uma parte do custo subvencionada. De qualquer forma, o prazo para financiamento não deve ser superior a 30 anos. De fato, se a duração social de uma casa é de 10 anos, sua duração material pode ser delimitada em 30 anos e não se poderia fixar uma tabela de pagamentos que ultrapassasse esse prazo. Já o Código Civil estabelece prazo máximo de 20 anos para mútuos com garantia hipotecária.

Uma vez fixados o prazo de pagamento e as prestações, pode ser estabelecido o custo das habitações com o respectivo limite de financiamento. Assim, por exemplo, uma prestação de 30% sobre um salário-mínimo, representaria um financiamento no valor de 50 salários com juros de 6% ao ano. Lembra-se, a título de ilustração, que se o valor de 50 salários-mínimos fixado para o financiamento, fôsse elevado para 58 salários, o prazo de amortização seria elevado a 60 anos.

Para a prestação de 30% de dois salários-mínimos, pode-se prever um financiamento da ordem de 70 salários, com prazo de 20 anos a juros de 8% ao ano. Para a prestação calculada em 25% do salário-mínimo, a juros de 6% ao ano, o valor do empréstimo poderá ser igual a 40 salários, com um prazo de 28 anos.

Dessa forma, chega-se à conclusão de que o custo das habitações financiadas não deve ultrapassar respectivamente de 40, 60 e 70 salários-mínimos, atendendo não somente ao prazo como à capacidade financeira dos compradores.

### Custos das habitações

O terreno é fator importante na composição de custos das unidades habitacionais. O lote mínimo exigível para a habitação tipo popular é de 150

m<sup>2</sup>. Na cidade de São Paulo a lei exige que o lote urbano tenha um mínimo de 250 m<sup>2</sup> em rua oficial e 150 m<sup>2</sup> em ruas particulares. É certo que ele pode ser subdividido, mas na construção de núcleos habitacionais populares são encontradas dificuldades para essa subdivisão. Além disso, o lote deve permitir o aumento da casa para atender às necessidades da família.

Em São Paulo há um caso *sui generis*, pois os loteamentos aprovados pela Prefeitura poderão servir uma população de 18 milhões de habitantes, enquanto os não aprovados acolheriam cerca de 80 milhões, não havendo áreas urbanas disponíveis a baixo custo. Calcula-se que somente com o terreno sejam despendidos 15,9 salários-mínimos aproximadamente.

Calculando-se uma área mínima de 50 m<sup>2</sup> para a construção, teríamos nas regiões mais desenvolvidas do País um custo de cerca de um salário-mínimo por m<sup>2</sup> de construção, numa unidade que possuísse características essenciais de habitabilidade, incluindo-se aí a terraplenagem e preparação do terreno. Portanto, o custo de construção das unidades residenciais mínimas pode ser estimado em aproximadamente 50 salários-mínimos.

Entretanto, ainda deve ser levada em consideração a questão dos serviços e equipamentos urbanos. O ideal seria que esta parte ficasse a cargo dos poderes públicos, mas geralmente as municipalidades deixam ao proprietário do loteamento os encargos de abertura de ruas, sarjetas, colocação de guias, escoamento de águas pluviais e a pavimentação. Essas despesas geralmente elevam o custo do terreno.

Quanto a água e esgoto, em São Paulo, a solução habitual é representada por poço com bomba e fossas, já

que nessa cidade a rede de água de apenas 50% dos domicílios existentes e o serviço de esgotos a apenas 71,6% dos domicílios, pode ser tida, mas as despesas da instalação por conta dos proprietários. As despesas podem ser calculadas a porcentagem de 25% do preço de terreno, com custo aproximado de 3 salários-mínimos.

É difícil calcular o custo da organização da comunidade, que impender de diversos fatores de ordem social. Entretanto, certos aspectos desses serviços poderiam ser atendidos por entidades de serviço social — oficiais ou particulares. Assim, o custo de uma comunidade preenchendo as condições mínimas de habitabilidade, incluindo os itens mencionados seria da ordem de 69 salários-mínimos aproximadamente, ultrapassando a capacidade aquisitiva de grande faixa da população, justamente a mais necessitada de assistência.

### Desapropriação ou subvenção

De acôrdo com o sr. Clóvis Garcia, havendo duas maneiras de reduzir-se o custo unitário da habitação: ou a redução do terreno e da construção, ou a subvenção pura e simples de parte do custo da construção pelo Governo.

O problema do terreno é um dos primeiros que se apresentam quando se examina a possibilidade de reduzir o custo das casas. A redução do terreno até um mínimo de 112 m<sup>2</sup>, como proposto pela COHAB da Baixada Santista, além de não atender completamente aos objetivos a que se apresenta problemas de difícil solução para a aprovação das plantas. O mais indicado fôsse, na opinião do adv. Clóvis Garcia, obter a doação de terrenos de propriedade pública desapropriados para tal fim. Ao mesmo tempo, sem essa colaboração do poder público ou de particulares seria possível diminuir os custos.

A redução das áreas construídas ou o barateamento do custo da construção, influenciando na sua qualidade, é outra forma de baixar o custo. Tem sido adotada pelas COHABs da Baixada Santista e de Campinas, através das concorrências públicas locais.

O projeto de casa da COHAB da Baixada Santista prevê uma área construída de 25 m<sup>2</sup>, com um quarto denominado "beliche", com pouco

## Tabela de amortização

A tabela refere-se a amortização de empréstimos de 50 salários-mínimos, admitindo-se um reajuste de 40% ao ano no salário-mínimo, concedido a empregados que percebam apenas um salário. O prazo do empréstimo é de 6 anos e 3 meses, com juros anuais de 6% e prestação equivalente a 30% mensais de um salário-mínimo:

	Capital	Juros	Débito	Amor-tização	Saldo
1.º ano	50	3	53	3,60	49,40

2.º ano	49,40	2,96	52,36	5,04	47,32
3.º ano	47,32	2,82	50,14	7,05	43,09
4.º ano	43,09	2,58	45,67	9,87	35,80
5.º ano	35,80	2,19	37,99	13,81	24,18
6.º ano	24,18	1,45	25,63	19,33	6,30
7.º ano	6,30	0,37	6,67	27,06	—

Observe-se, no entanto, que se os aumentos dos salários-mínimos forem maiores do que 40% anuais, os prazos de amortização logicamente irão diminuir, ao passo que se forem menores aqueles prazos aumentarão.



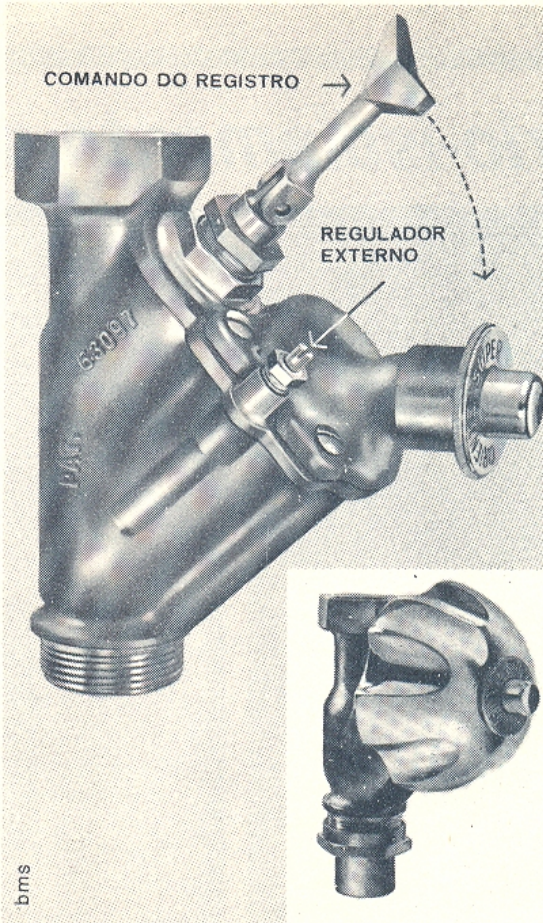
de 2 m<sup>2</sup>, dotado de iluminação e aeração através de janela basculante de ferro, material contra-indicado para a região, de 50 x 50 cm, abrindo para área coberta de tanque. A cozinha tem apenas 1,50 m de largura, com piso de cimento, sem impermeabilização. As águas servidas são lançadas na sarjeta, além de incluir outras reduções na qualidade da construção. Esta solução, no entender do sr. Clóvis Garcia, seria substituir favelas de madeira e lata por outras de alvenaria.

Uma solução intermediária para a redução das despesas dos serviços públicos no caso de o poder público não dispor de condições para sua execução sem ônus para os moradores, seria evitar a construção de grandes núcleos, disseminando as unidades residenciais em pequenos grupos. Assim, seriam aproveitados, sem sobrecarga excessiva, os serviços e equipamentos já existentes.

"A subvenção de parte do custo - afirma o sr. Clóvis Garcia - parece-nos a única solução adequada ao problema do financiamento da habitação para as faixas menos favorecidas da população. As tabelas de financiamentos citadas, foram calculadas com base em correção monetária integral, abrangendo o saldo devedor e a prestação. Se for adotada a correção parcial, apenas da prestação e não do saldo devedor, ocorrerá uma redução do prazo, compensando em parte a desvalorização da moeda e permite aumentar o limite do financiamento".

Com isto, um financiamento no valor de 58 salários, a juros de 6% e prestação equivalente a 30% do mínimo, seria pago em 60 anos com a correção monetária total. Mas, corrigindo-se apenas a prestação e calculando-se um aumento anual de 40% no salário-mínimo, o prazo seria reduzido a menos de 8 anos. Com a desvalorização da moeda, tomada à média dos últimos oito anos, ter-se-ia uma perda efetiva de capital de cerca de 15%, que corresponderia à parte subvencionada.

Órgãos do tipo das COHABS dificilmente poderiam assumir tais encargos, desde que são empreendimentos regidos pela lei das sociedades anônimas. No entanto, outras soluções poderiam ser estudadas, principalmente se os poderes públicos se dispusessem a encarar seriamente o problema das subvenções, estimulando-se de alguma forma a iniciativa privada a colaborar, dentro de esquemas que não perdessem sua essência comercial.



## NOVIDADE EM INSTALAÇÃO HIDRÁULICA

VÁLVULAS

# ORIENTE Super

## VÁLVULA E REGISTRO NUMA SÓ PEÇA

Economizam nos encaamentos. Fácil instalação. Mais práticas e muito mais eficientes. Assistência domiciliar permanente

**Válvulas Oriente Super - garantia dos fabricantes das Válvulas "Primor"**

Metalúrgica Oriente S/A.  
Av. Celso Garcia, 2.808  
tel. 93-1634 e 92-1540  
São Paulo - SP

## BRASNEL TEM

A MAIS COMPLETA LINHA DE ASFALTOS DO BRASIL

CIMENTOS ASFÁLTICOS  
ASFALTOS DILUÍDOS  
EMULSÕES ANIÔNICAS  
EMULSÕES CATIONICAS  
PASTAS ASFÁLTICAS  
ADITIVOS PARA ASFALTOS

### ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

Nosso Departamento Técnico proporciona a mais ampla assistência a qualquer problema de sua especialização.

ENTREGA IMEDIATA



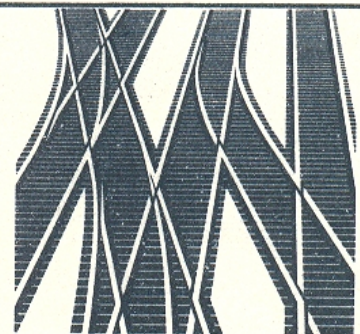
**BRASNEL S.A.** Ind. e Comércio  
Rua Rego Freitas, 454, 10.º andar,  
conj. 102 - Fone: 32-8574

FÁBRICAS: SÃO PAULO

Av. Marginal, 1255 - entre Ponte Grande e Casa Verde  
BAURÚ

Av. Aureliano Cardia, 8-5 - Fone: 4765

Distribuidora da PETROBRÁS



ESTRADAS DO PROGRESSO

PARA LEVÁ-LO À

**FEIRA DE HANNOVER 1966**

30 DE ABRIL  
8 MAIO



E lhe proporcionar os benefícios do MAIOR Intercâmbio Industrial de todos os Países de Vanguarda Mundial.

Informações e Ingressos com o representante para o Brasil:  
**TRANSPORTES FINK S.A.**

R. B. de Itapetininga, 255 - 9.º and.  
Fone: 35-0778 - Caixa Postal 8298  
SÃO PAULO

Rio de Janeiro - Brasília - B. Horizonte - P. Alegre