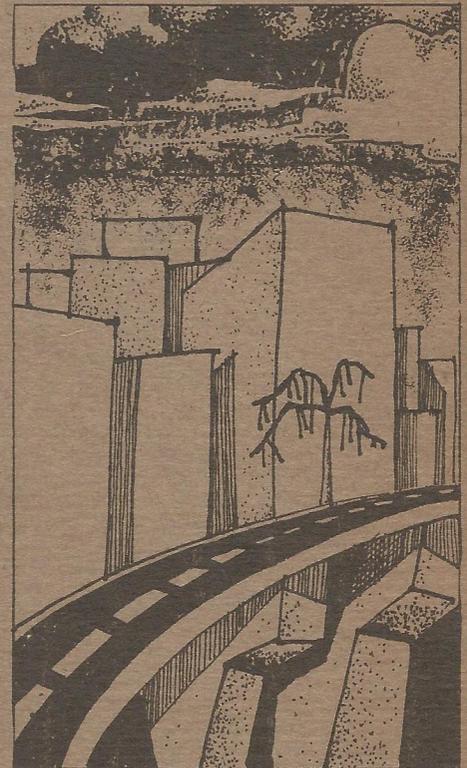
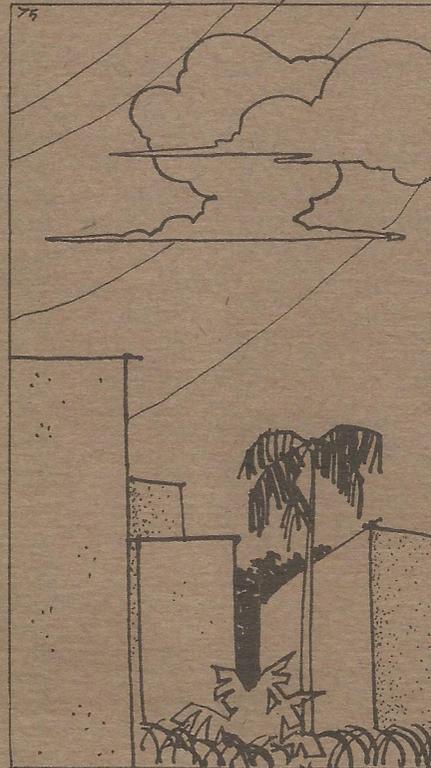


Plano habitacional: as propostas dos arquitetos



A manifestação do Instituto de Arquitetos do Brasil — SP sobre a política habitacional do Estado de São Paulo, decorrente do convite do governador do Estado, vem ao encontro de uma preocupação antiga dos arquitetos brasileiros.

Nossa participação profissional na proposição de soluções e modelos para a habitação vem se desenvolvendo de longa data em dois níveis, distintos pelo fato de nem sempre ocorrerem simultaneamente, mas que sempre se procurou unir na prática profissional.

De longa data e reiteradas vezes vimos discutindo em congressos brasileiros de arquitetos, em seminários, em cursos e em congressos internacionais a temática da habitação. Desde o Congresso da Habitação realizado em São Paulo em 1931, não só os arquitetos mas outros profissionais vêm se interessando pelos aspectos de projeto, de construção, de higiene e de conforto de nossas populações.

Apesar de grande dificuldade, decorrente da visão parcelada, e da descontinuidade das ações governamen-

tais que inicialmente presidiam o processo, nem por isso os arquitetos deixaram de marcar sua presença criadora na elaboração e implantação de projetos habitacionais. Mesmo no que se refere aos empreendimentos habitacionais de iniciativa particular, os arquitetos, ao lado de profissionais e empresários da construção, têm correspondido às exigências do nosso crescimento, a ponto de poderem constatar que temos condição de prescindir da importação de modelos e de tecnologia para o setor. Temos hoje o direito de apreender e assimilar os progressos verificados internacionalmente na construção e na criação do espaço do homem sob o critério e os desígnios do nosso próprio desenvolvimento.

E é sob esse ponto de vista que encaramos com otimismo a oportunidade de levar nossa contribuição para a elaboração de um Plano Habitacional do Estado de São Paulo.

Sempre encaramos com preocupação o fato de, apesar de vivermos na maior das cidades brasileiras, não termos sido capazes de dotá-la de empreendimentos habitacionais com-

patíveis com a necessidade. Ficamos mesmo aquém da contribuição que a metrópole e o Estado de São Paulo têm dado à formação dos fundos de que hoje dispõe o Banco Nacional de Habitação.

Uma nova estratégia

Não se trata de reivindicar simplesmente maiores investimentos, mas trata-se, isto sim, de nos prepararmos para responder à necessidade de participação crescente num processo que deve atender às áreas mais carentes. Atentamos também para as diretrizes do Plano Nacional de Habitação, que se voltam recentemente para a ampliação da faixa de atendimento popular.

São novas propostas a exigirem novas soluções e a colocarem em discussão novas estratégias. No planejamento habitacional, tal como já vem sendo feito em outros setores da vida pública nacional, é preciso adotar direções mais práticas, mais adequadas à realidade nacional.

O esforço de incorporação do homem à cidade ou, melhor dizendo, de pôr

ARQUITETO

Ano III n.º 26
Julho 1975
Tiragem: 12.000 exemplares

ARQUITETO publicação do Sindicato dos Arquitetos no Estado de São Paulo, Instituto de Arquitetos do Brasil — Departamento de São Paulo e Schema Editora Ltda.

Editado por **SCHEMA EDITORA LTDA.**
Redação, Administração e Publicidade: Rua Frei Caneca 322 - térreo, telefone: 257-7049 CEP 01307 — São Paulo. Distribuição nacional dirigida a arquitetos, órgãos de governo e construtoras. Circulação nacional. Assinatura (12 números), Cr\$ 100,00. Número atrasado, Cr\$ 10,00.

SASP

Presidente: Geraldo Vespasiano Puntoni; **Vice-Presidente:** Paulo Lucio de Brito; **Diretor Secretário:** Teru Tamaki; **1.º Tesoureiro:** Ricardo

Chahin; **2.º Tesoureiro:** Sergio Teperman; **Diretores Suplentes:** Helene Afanasieff, Nelson Andrade, José Expedito Prata, Ana Maria de Biase Gonçalves Dente, Luiz Gonzaga de Oliveira Camargo e Paulo Sergio de Souza e Silva. **Conselho Fiscal:** Willian Munford, Rodney Guaraldo e Antonio Melchior — Efetivos; João Clodomiro Browne de Abreu, Maria Cecília Closs Scharlach e Paulo Celso Dornelles del Picchia — Suplentes.

IAB-SP

Presidente: Eurico Prado Lopes; **Vice-Presidentes:** Benno Michael Perelmutter, Ruy Gama, Eduardo Corona; **Secretário-geral:** José Magalhães Junior; **Secretários:** Walter Renan Abreu Maffei, Maria Cecília Closs

Scharlach; **Tesoureiros:** Nedir Falqueiro, Tito Lívio Frascino; **Diretores:** Haron Cohen, José Cláudio Gomes, Fábio Goldman, Rita Olmo Aprigliano, Rogério Antônio Dorsa Garcia, Alessandro Ventura; **Conselho Fiscal:** Geraldo Vespasiano Puntoni, Leon Dikstejn, Vasco de Mello; **Representantes no Conselho Superior:** João Batista Vilanova Artigas, Paulo Archias Mendes da Rocha, Sérgio Zaratini, Israel Sancovsky, Willian Munford, Fuad Jorge Cury (titulares), Jorge Wilhelm, Maurício Kogan, Francisco Petrarco; **Grupo Executivo de Divulgação do IAB:** Tito Lívio Frascino (coordenador).

ARQUITETO

Diretor responsável: Fábio Penteadó; **Editor:** Vicente Wissenbach; **Diretor de Redação:**

Arlindo Munglioli; **Publicidade:** Luiz Carlos Onaga; Anita Alvite, Eros Lelot Filho, Eros Santone (Rio); **Diretor Adjunto:** arq. Sérgio Teperman; **Coordenadores:** Helene Afanasieff, Maria Helena Flynn; **Editoria:** Vivaldo Tsukumo (editor gráfico), José Roberto da Silva (editor assistente/redação), Paulo Caruso (ilustrações), Irene Fumie Kimura (Assistente produção), Jéthero de Faria Cardoso Jr.; **Colaboradores:** Arquitetos César Bergström Lourenço, Cristiano Mascaro, Teru Tamaki, Stenio José Ferreira (Rio), Ephim Shluger (EE.UU.); **Fotografia:** Fotógrafos Associados; **Composição:** Linotipadora Godoy Ltda.; **Fotolitos:** Takano Artes Gráficas; **Impressão:** Companhia Lithographica Ypiranga; **Produção:** Schema Editora Ltda.

Plano habitacional: as propostas dos arquitetos

a cidade a serviço do homem, com ampliação das possibilidades de acesso aos benefícios e confortos da vida moderna, não pode ficar na dependência de modelos superficialmente filantrópicos e de um culturalismo que chega às vezes a fazer o elogio da pobreza. Modelos que de resto não ampliam o mercado, não apropriam as formas mais avançadas da técnica.

A atividade construtora e a indústria de materiais, que tiveram papel pioneiro na industrialização de São Paulo, vinculam-se essencialmente a mercados locais e nacionais. Voltam-se para dentro e têm na autonomia tecnológica expressão concreta de velhos anseios de realizar formas próprias de expressão.

Independentemente de proposições concretas, de caráter jurídico ou econômico, que por isso mesmo escapariam ao âmbito desta contribuição, parece-nos sumamente importante e oportuno o estabelecimento de medidas complementares àquelas de regulamentação de uso do solo.

Assim, juntamente com os estudos que já vêm sendo feitos acerca dos usos, da compatibilidade desses usos com as condições de preservação do âmbito, das diretrizes para localização e para sua distribuição, torna-se necessário examinar, com o possível rigor científico, o problema do valor do solo urbano. Os estudos já feitos e constantes da documentação que nos foi enviada evidenciam a importância do valor dos terrenos na programação de empreendimentos habitacionais, especialmente na área metropolitana.

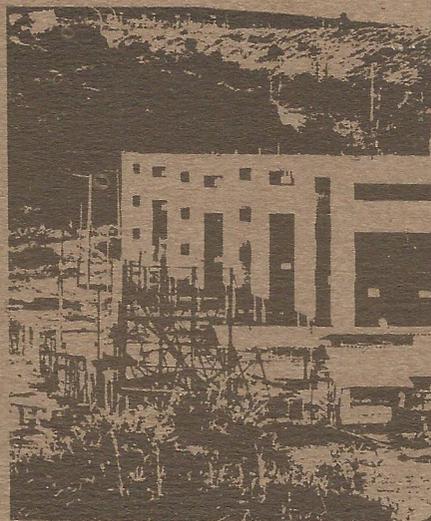
A realidade do mercado

O exame do mercado imobiliário e seus mecanismos de formação de preços e das repercussões que sobre ele incidem em função das alterações da infra-estrutura urbana, a distribuição espacial desses valores, seu relacionamento com o processo inflacionário, tudo isso e mais outros aspectos do problema fundiário merecem tratamento mais sistemático.

É preciso conhecer a realidade do mercado imobiliário, conhecê-la com rigor e documentar o processo.

A experiência já existente no setor ainda é fragmentária e dispersa, embora existam entre nós profissionais de valor e de longa data dedicados ao estudo dos valores do solo, principalmente servindo à justiça e aos próprios poderes públicos. Parece absolutamente pertinente propor o desdobramento dos trabalhos já feitos para estabelecimento da política habitacional, de maneira a incluir exame e proposição de medidas relativas a uma atuação do poder público nos mecanismos de formação do valor do solo urbano.

Suas particularidades espaciais e de variações no tempo devem servir de base para uma política imobiliária ou fundiária que possa propiciar maiores certezas à programação de empreendimento habitacional. Os instrumentos legais existentes, a necessidade ou não de adaptá-los, assim como outros aspectos jurídicos referentes



à titulação de terras e a facilitação possível para o acesso à documentação de propriedade, devem ser estudados dentro desse quadro mais amplo da política fundiária a ser adotada. Da mesma maneira, as propostas já existentes, que se referem a medidas de caráter tributário tendentes a evitar o entesouramento imobiliário, devem ser colocadas no contexto de um sistema.

O importante é numa primeira etapa conhecer a realidade do mercado, mas já em função de possíveis atuações do governo do Estado. É garantir que todo o gigantesco esforço do qual resultou considerável soma de recursos à disposição de empreendimentos habitacionais não seja absorvido em investimentos com aquisição de terras a preços inacessíveis às camadas que se pretende atingir. Verificada essa última hipótese, mesmo que se aplicassem subsídios, acabariam sendo eles absorvidos nas etapas intermediárias sem beneficiar o adquirente do produto final, nem em preço nem em qualidade.

Quanto à formação de estoque de terras, parece-nos que os dados conhecidos do público não permitem opinar sobre medidas imediatas a esse respeito. É entretanto necessário chamar à atenção, no que se refere a revenda de terras, que existem áreas que podem e devem ser preservadas para implantação de sistemas de parques, de áreas de uso público de lazer, e não é de se permitir a dilapidação desse patrimônio. É importante estabelecer essa distinção e tomar atitudes que não comprometam o futuro das nossas cidades como ambiente do homem.

Apesar da amplitude do exercício de suas atividades, os arquitetos, na maioria dos casos, vinculam-se profissionalmente à construção civil. Quer na produção de projetos, quer nos canteiros de obra, quer na pesquisa tecnológica ou na fabricação de materiais.

Essa situação nos faz sempre presente o fato de que, dentre os objetivos reiteradamente declarados do Plano Nacional de Habitação, figura o da criação de empregos, diretos ou indiretos, no setor da construção civil.

Por outro lado, a experiência brasileira vem demonstrando, sem grandes diferenças do que se verifica em

outros países, que nas áreas carentes (áreas metropolitanas) a grande dificuldade enfrentada pelos empreendimentos habitacionais reside na obtenção dos terrenos.

Particularmente no caso da Grande São Paulo, os terrenos servidos pela infra-estrutura urbana, bem situados em relação aos sistemas de transporte de massa e com possibilidade de se integrarem na cidade, são reputados como raridade. A constatação de que a pequena extensão da área metropolitana servida de infra-estrutura básica de saneamento alia-se a subutilização desses mesmos recursos nas áreas servidas leva ao estabelecimento de alguns critérios para uma política de uso do solo, a qual se subordina à hipótese do lote urbanizado.

Adensamento e custos

Essa política deveria prever, entre outros, os seguintes critérios:

a. Adoção de densidades adequadas ao melhor rendimento de toda a infra-estrutura urbana e aos investimentos (sempre vultosos) no setor dos transportes.

b. A mesma variável densidade deve contribuir para rebaixar sensivelmente a cota de custo do terreno e da infra-estrutura por unidade de moradia.

c. As áreas de terra ocupadas pelos sistemas viários, mesmo os sistemas locais de rua, assim como aquelas ocupadas por escolas, equipamentos comunitários e de lazer, não devem ter seu custo rateado entre os compradores, passando a ser conceituadas como de interesse social.

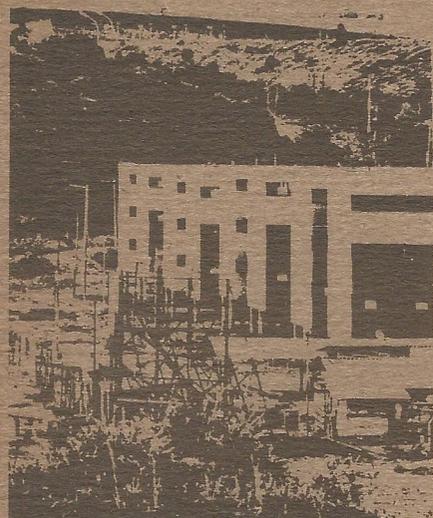
d. Deverão merecer destaque as soluções que proponham relações convenientes entre o custo do terreno por habitação e o custo da área construída por habitação, de maneira a fixar uma tendência à maior participação da parcela que remunera a área construída se for mantido constante o custo da moradia.

e. A participação crescente do custo da área construída no custo final da moradia deve permitir que as melhores soluções de projeto, as mais adequadas técnicas construtivas, o emprego de materiais adequados e a economia de escala revertam em redução do custo do produto final.

f. Salienta-se dessa maneira o caráter prioritário que a atividade construtora deve ter no processo. O setor da construção já vem demonstrando que, quando corretamente alimentado de programas e projeto, tem sido também acompanhado pela formação e pela operação de empresas tipicamente nacionais no setor.

Pelas razões expostas acima somos do parecer de que as propostas de adoção do modelo "lote urbanizado", já em experimentação em algumas cidades do país, devem ser examinadas em função das características da área metropolitana de São Paulo (para falar apenas de área mais carente) e das condições peculiares das empresas e da mão-de-obra nacional em São Paulo.

Considerando as condições da periferia da Grande São Paulo, pode-se



fazem, no processo de transformação de nossas cidades e na criação do espaço adequado à vida humana.

A habitação para população de baixa renda é geralmente considerada "habitação social", conceito que pressupõe subvenção ou qualquer forma de os órgãos públicos cobrirem parte dos custos desses empreendimentos. A iniciativa privada participa dos empreendimentos habitacionais por meio dos profissionais de projeto, arquitetos, engenheiros e outros, dos profissionais e empresas da construção, e por meio da fabricação e da comercialização dos materiais de construção. Comparece também no mercado financeiro por meio das empresas de poupança e crédito. Os documentos que nos chegaram às mãos não esclarecem, e nem temos outras informações, sobre a participação atual da iniciativa privada em outras formas de atuação que não essas.

Existem de fato uma experiência, talvez ainda não devidamente analisada, de atuação, "empreendedores" e "iniciadores" operando junto às carreiras de "Casa Própria" e outras instituições semelhantes. Não temos dados imediatamente disponíveis sobre o desempenho atual desses operadores nem sobre sua tendência nos últimos anos. O que parece pouco provável é que tenham tido atuação expressiva na faixa da habitação de baixo custo, o que nos impede de avaliar a capacidade gerencial referida e a importância de sua mobilização.

Admitindo ser ela expressiva e realmente representar uma capacidade de prestação de serviço incorporável ao sistema, restaria atentar para o cumprimento dos objetivos centrais do Plano Habitacional, entre os quais se inclui o oferecimento de moradias de boa qualidade, em condições de urbanização que realmente correspondam ao sentido de avanço que se quer dar ao nosso modo de viver.

Observadas as respostas anteriores, quando nos referimos à urbanização de lotes naquilo que se aplica a este quesito, restaria lembrar que as hipóteses admitidas no documento para este tópico não nos parecem específicas, podendo ser genericamente admitidas para vários dos outros temas. Todavia, a introdução de uma rentabilidade a mais em etapas intermediárias, acrescentando-se à remuneração dos custos desses serviços, merece ser examinada em função do custo final do produto.

A pesquisa necessária

Em alguns países, a indústria de materiais de construção tem sido escolhida como "linha de menor resistência" para atuação governamental no setor. Acreditamos que nenhum plano habitacional pode deixar de colocar em seus termos a questão dessa indústria. Ainda aqui a fixação de objetivos claros e suficientemente quantificados para a oferta de habitações é elemento essencial para o dimensionamento da indústria e equacionamento das soluções.

A partir do momento em que um pla-



no de habitação defina metas e programas com clareza e defina etapas e prazos emprestando a eles o prestígio do governo, devem ser postas em prática medidas concretas.

Parece-nos que as hipóteses básicas seriam:

I. Pesquisas técnicas e de desenho industrial feitas diretamente pelos institutos de pesquisa oficiais ou indiretamente por meio da contratação de arquitetos e de outros profissionais do ramo.

II. Adoção de conceito bastante amplo de pesquisa capaz de compreender tanto a execução de protótipos e peças de construção ou de equipamento doméstico quanto a execução de modelos, inclusive de prédios completos, de soluções da infraestrutura e de equipamento urbano, de projetos paisagísticos etc.

É preciso ter a pesquisa presente em todas as fases do trabalho.

III. Financiamento para projetos, para a industrialização, para montagem, organização e funcionamento de indústrias no setor.

IV. Pesquisas que abranjam setores pouco explorados, tais como utilização de água de subsolo profundo, esgotos domiciliares, equipamento de transporte vertical, elevadores e escadas rolantes econômicos e baratos etc.

V. A garantia de aquisição deve ser vinculada às etapas e prazos de um plano habitacional, de maneira a evitar que se formem estoques onerosos que venham agravar o custo global do processo. Perde-se também a possibilidade de usar os mecanismos automáticos do mercado que controlam preço, qualidade e quantidade produzida, socializando, por meio do Estado, a ineficiência de algumas áreas.

VI. Estabelecimento de normas de qualidade, especificações de materiais, discriminação de encargos, utilizando e ampliando o trabalho já feito por instituições que já têm dado a maior contribuição para a tecnologia brasileira (ABNT, CETESB, DOP, IPT, Universidade de São Paulo etc.).

VII. Pesquisas referentes ao aproveitamento de recursos naturais, à preservação e à reconstrução do meio ambiente nas áreas industrializadas.

VIII. Pesquisas referentes aos transportes, particularmente quanto aos

materiais de construção cuja origem é cada vez mais distante das áreas de aplicação (transporte ferroviário, fluvial etc.).

Ocorre que algumas dessas pesquisas já vêm sendo feitas parceladamente, ainda que com profundidade. Trata-se agora de articulá-las dentro dos objetivos de um plano habitacional.

Subsídio direto

O afastamento progressivo verificando nos últimos anos entre os salários reais e os custos dos imóveis tem dificultado a execução de empreendimentos do gênero, que se tornaram inatingíveis pela população a que se destinavam.

A solução do subsídio parcial, assim como das moradias para aluguel subsidiado, tem sua validade em termos amplos condicionada, a nosso ver, pela garantia de que os subsídios beneficiem realmente àqueles que delas necessitam e de que resulte em ampliação da demanda — que não sejam absorvidos em etapas intermediárias. Devem também ser concebidos como um fator a mais no barateamento do custo final do produto, um fator que se adicione às economias obtidas com a qualidade dos projetos, com as condições adequadas de urbanização e com emprego dos materiais e de tecnologia adequados. De outra forma estaríamos correndo o risco de subvencionar a manutenção das formas mais atrasadas e não o progresso técnico.

É preciso salientar que nas respostas a este quesito, assim como em todas as outras, está subentendido o estabelecimento de padrões mínimos de qualidade da moradia e do ambiente urbano, nele compreendido todo o indispensável à vida social, à educação, à saúde e ao lazer.

Habitação de aluguel

Já vivemos anteriormente essa experiência da "moradia social" alugada. Foi um período longo, em que a habitação se vinculava à previdência social. A construção de casas era encarada como uma espécie de obra pública, não se ligava à idéia de propriedade particular e por isso mesmo restringia-se à aplicação de recursos orçamentários.

Não se equacionava o problema da moradia vinculada à propriedade ou rentabilidade do investimento. Antes, pensava-se mesmo em compensar parcialmente o desinteresse dos investidores particulares, num época de aluguéis congelados, oferecendo moradia com aluguéis praticamente subvencionais e, com isso, em liberar parte da poupança para o processo de industrialização através do consumo de outros bens não duráveis. Não se tratava certamente aqui de propor retorno a propostas incorporadas já ao passado, mas várias das premissas que as informaram podem ser reexaminadas e parcialmente retomadas, certamente com limitações. Vêm sendo novamente levantadas, em épocas recentes, propostas de construção de moradias de aluguel.

imaginar que a "urbanização de lotes" já habitados deva merecer de fato cuidados especiais no âmbito das entidades públicas afetas ao problema. Teme-se, entretanto, que a inclusão do modelo "lote urbanizado" num plano habitacional visando a novos empreendimentos venha a significar uma perda de conteúdo do processo, fazendo subtrair-lhe a capacidade multiplicadora inerente aos investimentos na construção.

Sem deixar de lado a possibilidade de o modelo ser aplicado em casos especiais de áreas a serem reorganizadas (invasões, áreas não tituladas, áreas em disputa de propriedade), sua generalização pode nos levar a nos conformarmos com a "reforma provisória das instalações sanitárias".

Nada há que assegure que sobre um loteamento bem intencionado sejam erigidas moradias de bom padrão, que incorporem a tecnologia da construção e dos materiais já disponíveis.

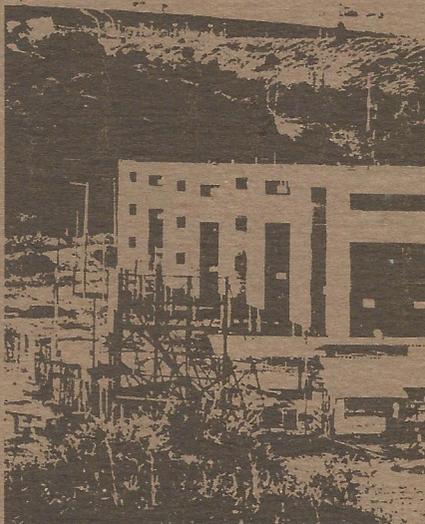
A pobreza e a virtude

A supressão da participação dos profissionais pela omissão do projeto, pelo rebaixamento do nível das técnicas empregadas pode nos fazer permanecer na solução das casas feitas com materiais residuais, fora do mercado e inevitavelmente degradante, ainda que classificados como folclore.

Há uma diferença muito grande entre admitir a capacidade criativa, mesmo nas condições de maior pobreza material, e a consagração da pobreza como incentivo à criatividade. Mesmo quando se tenta identificar, escolasticamente, pobreza com virtude. Por tudo isso permanece o receio de que basear planos habitacionais em medidas de parcelamento do solo significa reforçar a tendência entrópica ao fracionamento exagerado da terra. Eliminar-se-iam as possibilidades reais de economia de escala na construção, de aplicação das melhores condições ambientais e se restringiria um campo de ricas propostas à melancolia dos fundos de quintal, à especulação imobiliária de primeira ou de segunda mão.

Ainda aqui parece que carecemos de uma visão mais pragmática e menos adstrita a preconceitos ideológicos. Não se pode negar a participação da técnica, vale dizer dos homens que a

Plano habitacional: as propostas dos arquitetos



Ainda aqui vale lembrar que o critério que deve orientar propostas nesse sentido deve ser o mesmo a que se propõe o Plano Nacional de Habitação, ou seja, dinamizar o setor da construção civil.

A escolha entre as hipóteses apontadas no documento oficial ou o apoio a ambas deve, a nosso ver, ser quantificado em decorrência de análise feita em conjuntos habitacionais já existentes e habitados.

Parece, entretanto, imediatamente constatável que há parcelas da população que não têm condições ou mesmo interesse em adquirir moradia, por já disporem de outra no sistema financeiro de habitação ou fora dele, ou por não estarem interessadas em fixar residência em determinado local.

Há considerações a serem feitas em termos de mobilidade da população, mobilidade física e mobilidade social, assim como em relação ao envelhecimento dos filhos e dos casais, que determina novas necessidades e novos critérios para a escolha da moradia.

Quanto à segunda hipótese indicada, vale lembrar aqui o que já foi feito em relação aos incentivos e ao modelo do lote urbanizado. É necessário garantir que os incentivos e subsídios, diretos ou por aluguel abaixo da renda média, sejam realmente dirigidos ao morador e não sejam captados por terceiros em etapas intermediárias do processo.

O trabalho apresenta sugestões para a definição de políticas tributária, fundiária, tecnológica, legislativa, de construção e fiscal.

Acreditamos que a presença da iniciativa privada deve ser nítida e preponderante nas atividades de projeto, de construção e da indústria de materiais e perde importância enquanto se reduz à intermediação, à mera especulação.

Além do exposto encaminhamos as seguintes recomendações:

Política fundiária

1. A aquisição de terras pelo Estado para subsidiar a habitação deve ser necessariamente acompanhada do controle do uso social de terra, dos controles legislativo, tributário e fiscal em toda a região sob influência da área de intervenção.

2. A aquisição de terras pelo Estado deverá ser um processo gradual para:

2.1. vincular os critérios de aquisição das terras à existência prévia de planos específicos e de instrumentos de controle do desenvolvimento urbano;

2.2. impedir o surgimento de distorções e contradições na ação do Estado como proprietário de um lado e como agente normativo e controlador de outro.

3. A política de lotes urbanizados usada extensiva e indiscriminadamente e desacompanhada de instrumentos paralelos de controle da política fundiária pode gerar graves distorções como:

3.1. valorização das áreas adjacentes à área de intervenção induzindo à elevação dos custos e redução da capacidade aquisitiva do Estado;

3.2. aumento desproporcional do custo do fator terra na composição do custo final da habitação.

Política tecnológica e de construção civil

1. A solução do problema habitacional dos setores populacionais de baixas rendas, cuja condição, na sua maioria, se realiza por meio de formas de produção situadas fora do mercado (materiais usados, mutirão, ajuda mútua etc.), exige a adoção de tecnologia adequada às características daquele mercado consumidor. Recomendar-se-iam as seguintes medidas:

1.1. adoção de tecnologia adequada à necessidade de manutenção dos níveis de emprego;

1.2. racionalização do canteiro de obras;

1.3. padronização e normalização dos materiais, técnicas e processos usados por aquele mercado consumidor;

1.4. pesquisa sistemática pelos órgãos técnicos existentes e a serem fomentados (ABNT, IPT, Secretaria de Cultura, Ciência e Tecnologia etc.) de novos materiais, técnicas e processos construtivos adotando tecnologia intermediária.

2. Estímulo e criação de cooperativas regionais ou locais de materiais básicos de construção no sentido de redução dos custos do produto final.

3. Implantação de política de controle dos preços e qualidade dos materiais básicos no sentido de evitar a formação de estoques ociosos e especulação sobre os preços.

Política de controle legislativo

1. O uso do instrumento legislativo, por parte do Estado, deverá ser entendido em termos de complementação às políticas setoriais. A legislação sobre o uso do solo urbano, com apoio na ação regional, deverá ser complementada pelos métodos legislativos, fiscais, tributários e tecnológicos.

2. A política de controle legislativo deve ser usada não apenas para atender aos problemas locais das áreas habitacionais como deve se estender ao controle da localização das áreas industriais, dos transportes urbanos e do saneamento.

Política fiscal e tributária

1. A existência de áreas urbanas ociosas, fracamente ocupadas, mas dotadas dos equipamentos urbanos, representa um investimento ocioso e nocivo ao interesse da cidade. Neste sentido é imperiosa a adoção de medidas fiscais e tributárias que impeçam aquelas anomalias (taxação progressiva dos imóveis fracamente ocupados, estímulos fiscais oferecidos aos proprietários que se exponham a ampliar as taxas de aproveitamento até os limites fixados pela legislação de zoneamento local etc.).

2. Política de apoio e estímulo à indústria de construção civil no sentido de produção de materiais básicos de baixo custo.

Bronzearte oferece a alternativa para o seu projeto de iluminação.

Linha completa de lustres

ou a fiel execução do seu design.

BRONZEARTE

Rua Oscar Freire, 1732 Tel. 282-0459 - São Paulo