

MÓDULO

Primeiro, MÓDULO é uma revista interessante e gostosa de se ver e ler. Depois, vira um objeto cultural desses que a gente guarda e tem vontade de manusear de vez em quando. E no meu caso pessoal, MÓDULO traz de quebra uma saudade danada da faculdade de arquitetura.

Chico Buarque de Hollanda

Assine MÓDULO.

Uma nova filosofia editorial.

A única revista de arte e arquitetura do país.

Receba o seu exemplar, em seu endereço, sem o risco da edição esgotada e dos eventuais aumentos no preço de capa.

Revista MÓDULO

Rua Professor Alfredo Gomes, 28
22251 - Rio de Janeiro - RJ

Desejo assinar MÓDULO MENSAL por 12 edições. Anexo cheque nominal em favor de AVENIR EDITORA LTDA. no valor de Cr\$ 4.000 (quatro mil cruzeiros).

Desejo assinar MÓDULO MENSAL por 6 edições. Anexo cheque nominal em favor de AVENIR EDITORA LTDA. no valor de Cr\$ 2.400 (dois mil e quatrocentos cruzeiros).

Nome.....

.....

Profissão.....

Endereço.....

.....

CEP..... Cidade.....

..... Estado.....

Data.....

Assinatura.....

números atrasados: Cr\$ 400
(as edições 40, 44 e 48 estão esgotadas)

O Pró-Morar

Maria José Pedroso

As favelas, os mocambos, as palafitas são uma realidade em todo o Brasil. Sem água, sem luz, em regiões alagadas, nos morros, os aglomerados de subabitações têm se tornado um desafio para os governos, de todos os tempos. Desde 1979 o Ministério do Interior, através do BNH se propôs a corrigir isso de duas formas: fixando o homem no local que escolheu para viver, dando-lhe o título de propriedade de terra e radicando ali a favela ou oferecendo habitações aos moradores na mesma área da favela e melhorando as condições de habitabilidade de seus ocupantes, com casas de Cr\$400 mil.

Não há dúvida de que estamos diante de uma nova concepção de desfavelamento, mas que deixa muitas indagações em torno da utilização dos recursos do FGTS aplicados pelo BNH nos programas destinados às faixas sociais de baixa renda, com relação ao retorno desses investimentos, enquanto as várias hipóteses considerando o produto oferecido a essas famílias.

Na verdade, o favelado, o trabalhador com renda mensal até 3 salários mínimos, não tem muitas oportunidades. Enquanto até os animais irracionais se protegem construindo seus próprios abrigos, ainda hoje o homem sem direito à terra, e com poucas opções, depende de quem planeje para si e lhe dê condições de poder habitar.

Os empresários do mercado imobiliário temem que, numa época de promoção política o Sistema Financeiro da Habitação seja afetado e falem recursos para atender à população de nível mais alto, que paga juros mais elevados, já que desde janeiro também as disponibilidades dos saldos das cadernetas de poupança são utilizados nas faixas destinadas à classe média baixa.

O BNH responde: no entender de Gustavo Heck — responsável pela Carteira de Erradicação (onde o PROMORAR é o carro-chefe da proposta) — a habitação nesta faixa é barata por várias razões: canaliza

recursos de todas as áreas governamentais, conta com terrenos públicos; subsidia a prestação do que ganha menos com a do que pode pagar mais; cria áreas comercializáveis; gera empregos, oferecendo apoio comunitário.

— Enquanto o DNOS promove o saneamento básico e responde pelos aterros, as companhias de habitação atuam com agentes promotores e financeiros, eliminando intermediários e reduzindo custos. Está aí o segredo da atual política adotada pelo Banco diz Gustavo.

O PROMORAR

Mais de 60 mil unidades deverão ser contratadas pelo BNH este ano nas faixas de 1 a 5 salários mínimos, favorecendo às famílias que vivem em condições subnormais, com as seguintes vantagens sobre outros programas:

- as prestações não ultrapassam a 10% do salário mínimo;
- o prazo para pagamento é de 30 anos (nos demais varia de 15 a 20);
- promove a urbanização da área favelada;
- não prevê deslocamento das famílias;
- oferece infra-estrutura urbana;
- instala equipamentos comunitários;
- possibilita a participação dos beneficiários no projeto desde o início das obras até a escolha do imóvel.

Até junho do ano passado foram contratadas, através do PROMORAR, 100 mil habitações, muitas das quais ocupadas, como nas cidades de Fortaleza e Natal.

O FINANCIAMENTO

As casas são tipo-embrião (sala, cozinha e banheiro), com espaço no terreno para ampliação da área construída. Os financiamentos variam de acordo com as situações abaixo:

Valor — até 100% dos investimentos, dentro dos limites estabelecidos para cada programa. Quanto ao valor unitário satisfaz ao perfil de renda da população a ser atendida, limitado, contudo, a 300 UPC (Cr\$ 420 mil, hoje);

Juros — os mais favoráveis estabelecidos para os programas habitacionais do Planhap;

Prazo de amortização — até 360 meses, contados a partir do término da carência;

Amortização — em prestações mensais, limitadas em 10% do salário mínimo regional, segundo o Sistema de Amortização com Prestações em Progressão Aritmética, estabelecido na Resolução da Diretoria nº 15/79, adotando-se, no caso, a Tabela Price;

Reajuste das prestações — as prestações mensais de retorno dos financiamentos são reajustadas de acordo com o Plano de Equivalência Salarial — PES.

COMO FUNCIONA

Uma equipe de assistentes sociais, sociólogos, psicólogos, atua junto aos arquitetos e engenheiros, preparando a população para uma nova situação habitacional, planejando todas as fases da mudança, como: distribuição das unidades, transferência das famílias e de seus bens para novas unidades e só consideram concluídos os projetos físico-urbanístico ao término das obras, quer sejam relativas às unidades habitacionais, urbanização ou equipamentos comunitários.

A partir da definição pelos órgãos competentes locais de que a área vai ser objeto de ação do PROMORAR, é iniciado o trabalho com a comunidade, de forma a prepará-la para participar da busca de soluções para seu problema habitacional. Isso evita que se planeje uma creche, no papel, quando a população prefere um mercado, onde possa colocar seus produtos à venda com mais facilidade, tal como aconteceu no norte do País recentemente, segundo constataram os técnicos da CESH. São programadas, por isso, dezenas de reuniões, e os ajustes ao Programa são feitos com os porta-vozes da comunidade.

O BALANÇO DO BNH

NORDESTE:

Na região dos Alagados, uma das áreas mais pobres da capital baiana, estão em execução obras de urbanização e de

equipamentos comunitários. A área total foi dividida em setores, nos quais estão sendo desenvolvidas obras de terraplanagem, rede de abastecimento de água e pavimentação, além de lotes urbanizados para a instalação de unidades habitacionais do tipo embrião.

Em Fortaleza, Ceará, a Favela São Francisco foi totalmente erradicada e as 991 habitações construídas já estão prontas e em fase de comercialização. Foram executadas também obras de arruamento, sistema de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água e esgoto sanitário, além da construção de uma escola, creche e centro comunitário. Ainda na capital cearense, está em andamento o Projeto Lagamar, onde estão sendo construídas 166 unidades habitacionais de 29 tipos diferentes. Estas unidades serão habitadas pelos favelados da área e servirão de modelo para que os futuros moradores escolham o tipo de sua preferência. As obras de drenagem e aterro hidráulico encontram-se em ritmo acelerado, e já foram contratadas as obras de construção de outras 1921 unidades do tipo embrião.

Outro estado já beneficiado é o Rio Grande do Norte, onde os 495 habitantes da favela China-Japão, em Natal, receberam, em abril passado, 119 moradias do tipo embrião.

As chuvas fortes que, no ano passado, caíram na capital pernambucana, causaram deslizamentos nos morros que margeiam os Córregos do Cotó, do Boqueirão, do Joaquim e do Alto Progresso, localizados no bairro de Casa Amarela. A atuação do PROMORAR envolve um projeto de recuperação das áreas que estavam em perigo eminente, com obras de contenção de deslizamentos dos morros e proteção às habitações, à encostas e muros de arrimo.

NORTE

Em Manaus, está em execução o Projeto Coroadó, que prevê a reurbanização de área insalubre ocupada por barracos e a construção de 5000 lotes urbanizados dotados de unidades habitacionais de



O déficit habitacional brasileiro é, hoje, de 7 milhões de casas.



O Projeto Rio é o principal investimento do Pró-Morar para a região Sudeste.



As boas casas da favela da Maré, no Rio de Janeiro, foram preservadas e os seus proprietários receberam o título de propriedade da terra.



O BNH em Fernão Dias, São Paulo

madeira. Três escolas, um posto de saúde, um posto policial e 4 quadras esportivas completam o projeto.

Nas cidades paraenses de Marabá e Tucuruí, onde as enchentes ocorridas no início de 80 deixaram milhares de pessoas ao desabrigo, o PROMORAR atenderá a cerca de 2500 famílias.

SUL

O PROMORAR, nesta região, desenvolve atualmente projetos em todos os estados, sendo que no Paraná, das 2.232 unidades previstas para a capital e o interior, 987 foram entregues aos moradores e o restante encontra-se em execução. Em Santa Catarina, as 220 novas casas construídas em Itajaí e São Carlos também já estão habitadas.

SUDESTE

O maior projeto do PROMORAR está situado no Estado do Rio de Janeiro, abrangendo uma área de 3359 hectares entre os municípios do Rio de Janeiro e Duque de Caxias. Trata-se do Projeto Rio que se encontra, atualmente, em fase de plena execução.

As 192 casas-embrião que fazem parte da Quadra Experimental, construída na área adquirida do Ministério da Aeronáutica, no Setor de Pinheiro, serão habitadas por favelados da área do Projeto Rio e fornecerão a todos os futuros moradores uma idéia exata dos tipos de habitação oferecidos, facilitando uma opção segundo critério de preferência e de valor das prestações. No Timbaú, uma das favelas pertencentes à Área Prioritária do Projeto, 693 moradores já

receberam títulos de propriedade de seus terrenos, pelos quais irão pagar prestações correspondentes a 1,2% do salário mínimo, com um prazo de 10 anos para a quitação da dívida.

A área total do Projeto Rio foi dividida em 2 outras: a área prioritária, que começa na Ponta do Caju e vai até o Rio Meriti, com 1345 hectares e a área de Duque de Caxias, que vai do Rio Meriti até a confluência dos Rios Iguaçu e Sarapuí, com 2014 hectares.

A área prioritária está subdividida em 7 setores: Ponta do Caju, Aterro Sanitário do Caju, Pinheiro, Maré, Ramos, Mercado São Sebastião e Missões. Nela ficarão as novas habitações para os favelados, além da infraestrutura e equipamentos comunitários como creches, escolas, postos de saúde e centros de lazer.

O setor de Pinheiro inclui a área criada através de aterro, totalmente pronto, a área adquirida pelo BNH do Ministério da Aeronáutica e a antiga Ilha do Pinheiro, transferida ao BNH pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Para as duas primeiras áreas deste setor irão os moradores das palafitas localizadas no Setor da Maré (ao lado do Pinheiro), em número de 2608 barracos onde estão instaladas 14000 pessoas. Entre os beneficiados em novas habitações nesta área estão incluídas as 193 famílias que irão para as casas da Quadra Experimental. Posteriormente, serão construídas novas habitações no Setor da Maré e no Setor de Ramos.

A antiga Ilha do Pinheiro, onde se encontra uma grande área verde, será destinada à construção de centros de recreação e esporte.

REGIÃO	População beneficiada	Habitações contratadas
NORTE	74.005	14.801
NORDESTE	133.505	26.701
SUDESTE	77.395	15.479
SUL	41.620	8.324
TOTAL	326.075	65.215

O CUSTO DA CONSTRUÇÃO

O custo médio de uma unidade do PROMORAR está em torno de 250 UPC, variando de acordo com o material utilizado, a localização do imóvel, o tipo de unidade entregue, o tamanho, etc. À primeira vista parece impossível atingir-se a esse valor, considerando-se estudo desenvolvido pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção Civil que, em documento ao Presidente da República no final do ano passado, demonstrou a consequência de desativação do setor que conta fundamentalmente com os recursos do Governo Federal para fazer face à manutenção do nível de emprego, em torno de 6 milhões de pessoas e da produção.

O estoque de cimento, por exemplo, no ano passado, a certa altura esteve em 1,5 milhões de toneladas, o maior já formado no País, a produção de cimento caiu 4,6 no último semestre. O mesmo aconteceu com outros insumos, principalmente a produção do aço que no primeiro semestre do ano passado apresentou uma redução de 4,6% com relação ao igual período de 1980, o que de forma indireta contribuiu para aumento da construção.

Segundo estudos do Instituto de Desenvolvimento Econômico e Gerencial os preços dos imóveis no Rio de Janeiro no ano passado apresentaram uma alta de Cr\$ 58.968,00/m² para Cr\$ 66.796,00/m², no último trimestre, correspondente a um aumento de 13%. Em Copacabana, o m² está hoje em torno de Cr\$ 150 mil, contra Cr\$ 33 mil em Padre Miguel. É importante notar que em 1979 o preço do m² médio, neste Estado, era de Cr\$ 10 mil, para imóveis residenciais.

A alta dos preços deve-se, além do aumento dos insumos, à política salarial. O reajuste semestral dos empregados e a elevação do índice com o INPC, foram apontados como responsáveis por inúmeros pedidos de falência das empresas de construção.

Oliveira Pena: pela adoção do método francês

O Presidente da Associação Regional das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança, José Eduardo de Oliveira Pena, como muitos outros empresários, ao analisar o mercado habitacional considera importante a adoção do modelo francês, com vistas a permitir um melhor direcionamento dos investimentos controlados pela política habitacional do governo. Sem descer a exemplos com relação a aplicações feitas pelo BNH, Oliveira Pena acha que ainda há muito por fazer, dentro da concepção de maximizar a qualidade de vida das populações urbanas.

Para o presidente da ARECIP o modelo existente com o instrumental hoje disponível de pesquisa, informação estatística, computação de dados periódicos de oferta e procura de habitações, por faixa de renda, bairro, tamanho, qualidade, etc., permitiria corrigir os desvios existentes.

"Enquanto não se fizerem — disse em recente pronunciamento — esses estudos, a política de investimentos em habitação manterá uma dose muito elevada de empirismo, mesmo que muito bem

intencionado, mas sujeito a desperdícios que não deveriam ser pagos pela nação."

Segundo J.E. Oliveira Pena, faltam algumas definições com relação ao tamanho ideal das habitações, à localização dos imóveis, evitando-se estoques de habitações não ocupadas, por não corresponder à realidade brasileira e quanto à fluidez do mercado em cada cidade.

Além do abandono das casas, nas faixas de baixa renda, ainda há, segundo ele, outro problema a temer: a inadimplência. Não existem dados efetivos em torno do assunto, mas inúmeras vezes o presidente do BNH tem reafirmado que quanto menor o financiamento, menor o número de inadimplentes, o que deixa claro que os mutuários de maior poder aquisitivo são os que mais devem no SFH. Em muitos casos, a multa, os juros e a correção monetária são inferiores aos lucros que advém das aplicações em letras e papéis no mercado investidor. Assim, o dinheiro da prestação vai para a poupança, o que não chega a ser preocupação do assalariado.

A tese parece correta, se considerarmos que o juro de 10% é cobrado tanto do mutuário que consegue financiamento por 2250 UPC quanto pelo que obtém 5000 UPC.

Enquanto os ajustes não ocorrem, em perfeito equilíbrio com a realidade do mercado, é importante observar, no quadro, as aplicações do BNH.

APLICAÇÕES DO BNH EM ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL (em 1000 UPC)

	Até 1977	1978	1979	1980	1981 até nov.
Cias. de Habitação	75.608	28.261	34.532	56.005	66.517
Hab. Direta	—	—	—	700	664
Cooperativas Hab.	175.683	36.882	41.325	58.299	56.333
Institutos	1.494	2.137	4.373	14.197	12.696
Merc. de Hip.	956	1.932	939	1.217	3.059
Empresas	302	1.770	930	545	4.615
Entid. Assist. (Prohasp)	—	—	—	—	—
Sindicatos (Prosindi)	—	—	—	—	—
Lotes urbanos	318	116	394	2.335	3.563
Compl. Hab.	1.092	625	1.210	3.325	5.011
TOTAL	255.453	71.723	83.703	136.623	152.457