

CONSIDERAÇÕES EM TORNO DA FUNDAÇÃO DA "CASA PRÓPRIA"

Raphael Hardy Filho
ARQUITETO

Quando em janeiro de 1941, reuniu-se o Primeiro Congresso Brasileiro de Arquitetos, um dos assuntos focalizados pelo seu temário foi, precisamente, o problema da "CASA PRÓPRIA". Recentemente o governo Federal deu à publicidade um ante-projeto de Decreto-lei referente ao assunto, para estudo e apresentação de sugestões pelas entidades de classe. Sentiu-se pois, o Instituto de Arquitetos na obrigação de sugerir ao governo medidas que de fato concorressem para solucionar esta verdadeira calamidade pública. Podemos afirmar que as conclusões a que chegou, em 1941, o Congresso Brasileiro e Arquitetos, continuam ainda hoje a serem grandemente oportunas. No entanto o ante-projeto do Decreto-lei da "FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR", foge, em suas linhas gerais, às conclusões a que chegaram os arquitetos naquele conclave. A nós se nos afigura, que a "FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR", nos termos em que foi criada pelo projeto do Decreto em aprêço, é mais uma obra de fachada que virá beneficiar uma pequena minoria e não resolverá, absolutamente, o angustiante problema da moradia. Segundo estatística já amplamente divulgada, a necessidade brasileira de residências atinge a alarmante cifra de 1.500.000 casas. Estas casas deverão ter, no mínimo, dois quartos, sala, cozinha e banheiro, número de cômodos este, correspondente às necessidades de uma família média brasileira. Sabemos que o ordenado médio do empregado em nosso País, é de cerca de Cr\$500,00 mensais. Pelo projeto da "FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR", o financiamento para construção será feito à base de 8%, num prazo limite de 30 anos. O desconto máximo admissível de consignação em folha, é de cerca de 30% sobre o vencimento. Considerando o ordenado médio de Cr\$500,00, a prestação que o beneficiado teria que pagar seria de Cr\$150,00 mensais. Este desconto permitiria a concessão de um empréstimo máximo de Cr\$13.000,00. Ora, é perfeitamente sabido que com este empréstimo é impossível a construção de uma casa nas condições acima expostas. Acresce considerar ainda, que em países de economia mais sólida do que o nosso a porcentagem máxima admissível para financiamento governamental na construção de casas é de cerca de 4% ao ano. Pelo Decreto em estudos, o financiamento pelos I.A.P. à "FUNDAÇÃO" será feito na base de 6% ao ano. A "FUNDAÇÃO", por sua vez, só poderá emprestar a 8%, sendo que os 2% excedentes irão correr às despesas de manutenção dos serviços da nova entidade a ser criada. Note-se que é humanamente impossível que os Institutos possam fornecer numerário à "FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR" numa base menor que 6% ao ano. Estas são algumas das considerações que à primeira vista se podem fazer à margem do ante-

projeto do Decreto em aprêço. Muitas outras poderão ser deduzidas e assim fariamos não fôra a premência de espaço e tempo. Pensamos que uma solução mais plauzível para o angustiante problema da moradia seria a construção de blocos residenciais junto aos centros de trabalho. Cada elemento, ou seja, cada moradia, dêsse conjuntos residenciais, seria alugado a preços módicos (correspondente no máximo a 10% do salário de cada ocupante), com garantia de locação para o beneficiado assim com outras garantias de que se fizessem mistér. Essa solução acarretaria grandes facilidades para resolver também o problema da centralização da assistência médica e social, diversões, centros esportivos, playgrounds, etc. Note-se que não estamos cogitando aqui da "Casa-Própria", assunto que não está de maneira alguma em foco mas sim, o problema altamente angustiante da moradia para o maior número possível de brasileiros. A falta de moradias é a maior calamidade que nos afeta atualmente e confiamos que o atual governo brasileiro amparado pela confiança e boa vontade de todos, consiga eliminá-la.

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

DEPARTAMENTO DE MINAS GERAIS

HONORÁRIOS DO ARQUITETO

(Preço do estudo e projeto em percentagem sobre o custo da obra)

De obra até Cr\$ 500.000,00	1,5%
Detalhes mais	1,5%
Do que exceder 500.000,00 até 5.000.000,00	1%
Detalhes mais	1%
Do que exceder 5.000.000,00 até 10.000.000,00	0,8%
Detalhes mais	0,8%
Fiscalização	4%
Orçamento	0,3%
Especificações	0,3%

— Para construção acima de Cr\$10.000.000,00 o preço do estudo e projeto será ajustado previamente.

— O preço do estudo será 50% do preço estabelecido para o estudo e projeto.

— O desenho de instalações de água e esgoto será 10% sobre o preço do estudo e projeto.