

FIESP lança programa habitacional para trabalhadores da indústria

A Comissão da Indústria da Construção Civil, da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP), objetivando a apresentação de soluções para a aquisição de casa própria para os trabalhadores da indústria paulista, elaborou recentemente uma proposta de programa habitacional - o Programa Comunitário Municipal -, com a expectativa de reduzir o déficit de moradias em São Paulo.

Esse programa, segundo a FIESP, uma nova fase de participação do empresariado nas transformações econômicas, políticas e sociais no Estado, pretende possibilitar, num prazo de dezoito meses, a aquisição de 60 000 moradias por famílias com rendas entre 17,06 e 42,35 OTNs, quando considerados terrenos e infra-estrutura a custo zero, e 20,11 e 46,57 OTNs, para terrenos e infra-estrutura a preço de mercado, segundo quatro alternativas de projeto, a partir do núcleo básico, com 21,60 m² de área útil, até o mais complexo, com 65,10 m² de área útil.

De acordo com o documento elaborado pela FIESP e aprovado em reunião realizada no dia 19 de agosto, "as diferenças significativas nos custos desse programa, em face dos normalmente obtidos através do Sistema Financeiro da Habitação, concentram-se basicamente nas obtenções de terrenos e serviços de infra-estrutura a custo zero, condição que se mostrou viável nos contatos mantidos pelo grupo de trabalho para habitação de baixa renda, do Sinduscon, responsável pelas alternativas do projeto que foram cedidas pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo (Inocoop/SP). Observe-se, contudo, que o projeto se mostrou viável para terrenos e urbanização com valores até 10% do valor da construção. Considerados o vulto e a importância do programa, propõe a comissão que a FIESP assumira o papel de órgão coordenador e, nessa condição, celebre os convênios necessários. Para tais atividades é indispensável a participação do Centro da Indústria do Estado de São Paulo (CIESP), em particular na seleção dos pretendentes à aquisição de moradias. A comissão observa que os estudos econômico-financeiros não consideraram a eliminação dos juros, hipótese que provavelmente será concretizada, em face dos pronunciamentos do governador do Estado, e tornar o programa ainda mais acessível. Dada a especificidade do programa, a comissão recomenda

que os trabalhos do coordenador (FIESP) sejam assessorados por uma empresa especializada e com tradição na área".

Justificativa

A proposta visa demonstrar que, através de medidas simples e usando os instrumentos disponíveis, é possível a curto prazo minorar a situação de moradia das famílias de baixa renda, sobretudo nos municípios do interior, onde os entraves burocráticos podem ser superados com mais facilidade.

A participação da Caixa Econômica Federal é indicada, quer por sua tradição no ramo, quer pelo fato concreto de ser hoje o único órgão de primeira linha arrecadador e gestor do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e praticamente o único agente financeiro a atuar em programas de interesse social para as camadas de baixa renda. Obviamente, a participação da Caixa Econômica do Estado de São Paulo, na hipótese de se trabalhar com agente financeiro, é pelas mesmas razões desejável.

Os estudos econômico-financeiros foram baseados, conservadoramente, em prazos de até dez meses para a execução das obras, salientando-se que as reduções nesses prazos acarretarão, também, reduções dos juros e mais rápido retorno do investimento.

A partir da análise, pelo coordenador, dos terrenos disponíveis, em cada município, e oferecidos ou indicados pela prefeitura local, ou indústrias associadas, serão selecionadas áreas que permitam a implantação de cem lotes, aproximadamente com superfície unitária de cerca de 150 m². Esse projeto será elaborado pelo coordenador, em colaboração com a prefeitura, e caberá à mesma garantir sua aprovação.

Simultaneamente, serão aprofundados os estudos de mercado, anteriormente feitos, com elaboração e documentação de todos os futuros moradores selecionados, segundo critério de maior disponibilidade, maior período como contribuinte do FGTS, maior necessidade de moradia imediata e maior tempo de moradia no município, entre outros.

Concluída essa seleção, assistida e acompanhada pelo agente financeiro, seriam firmados os instrumentos jurídicos necessários à completa legalização da propriedade.

A prefeitura municipal, o coordenador e o agente financeiro selecionarão empresas construtoras da região, vinculadas à FIESP e/ou Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo (Sinduscon), escolhidas segundo sua experiência e capacidade empresarial, e intervirão nos contratos de empreitada global que serão, então, firmados entre os mutuários e a construtora. O coordenador terá por incumbência o acompanhamento e fiscalização dos serviços e sua autorização será indispensável para a liberação de recursos pelo agente financeiro.

Concluídas as obras, a prefeitura providenciará a concessão imediata do habite-se e nos dias subsequentes serão assinadas as escrituras de compromisso, hipoteca e financiamento, elaboradas pelo coordenador.

A coordenador terá também como incumbência primordial prestar assistência aos novos moradores, sob o ângulo social, recebendo e integrando essa nova comunidade, e, sob o aspecto técnico, na orientação quanto às ampliações que os novos proprietários pretendam executar e constantes dos projetos de arquitetura relativos às mesmas.

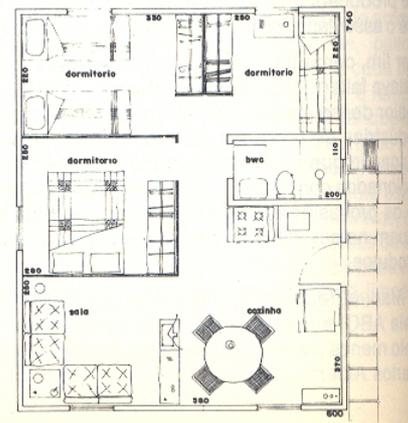
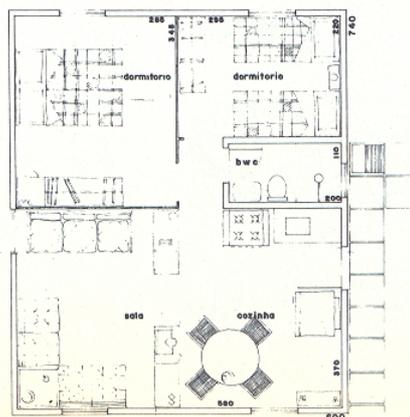
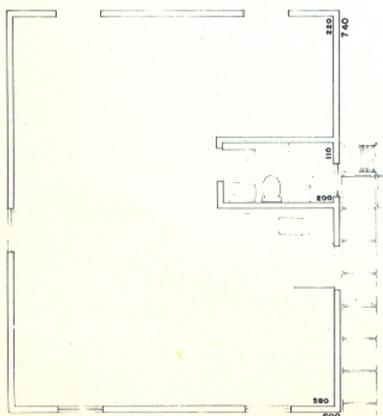
As empresas locais, ao se engajarem nesse programa, poderão fazê-lo de forma incisiva, quer pela venda ou doação de terrenos, quer pela participação financeira na execução das obras de infra-estrutura, quer pela ajuda a seus empregados em complementarem ou aumentarem a poupança.

A proposta apresentada utiliza tão-somente os mecanismos existentes, não é inflacionária, na medida em que não exige investimento do poder público central, podendo até dispensar, embora não vantajoso quanto ao preço final, a participação financeira das prefeituras locais.

Como medida inicial e para a alavancagem do programa proposto, foram sugeridas as assinaturas de convênios entre a FIESP, a CEF e outras entidades.

Objetivos

A proposta da FIESP visa, entre outros, os seguintes objetivos: minimizar, a curto prazo, as necessidades habitacionais dos estratos de menor poder aquisitivo da população, através de um programa consistente de construção e aquisição



de habitações; utilizar, preferencialmente, faixas de financiamento mais baratas (3% a 5% ao ano) com maiores prazos; e fixar e promover as famílias participantes do programa nas comunidades em que estão radicadas.

Projeto

Na concepção das moradias deste programa, são preponderantes os seguintes requisitos: habitação simples, inicialmente de pequenas dimensões, contendo o essencial para ser habitada; dispor de condições mínimas de conforto, higiene e habitabilidade; possibilidade de ampliação, por decisão do proprietário; os lotes terão áreas ao redor de 150 m² e deverão dispor de infra-estrutura urbana necessária; e as plantas apresentarão quatro alternativas, das quais três através de construção e ampliação do núcleo-base e uma através da unidade-base, que poderá ser igualmente complementada.

O núcleo-base contém o módulo inicial, com 21,60 m², dispondo de cozinha, sala/dormitório e banheiro/WC.

Sua primeira ampliação prevê a construção de mais 21 m², ficando a casa com: cozinha, sala, dois dormitórios e banheiro/WC, totalizando 42,60 m², enquanto na segunda ampliação poderão ser ainda acrescentados mais 22,50 m² e a casa terá 65,10 m², com três dormitórios, duas salas, dois banheiros/WC e cozinha.

A unidade-base é a edificação com 44,40 m², simples, sem paredes internas de divisão, salvo banheiro/WC; as divisões internas ou ampliações poderão ser executadas posteriormente. Serão fornecidas plantas, relação de materiais e mão-de-obra necessários às ampliações.

Recursos

Os recursos do programa serão provenientes de financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal, com juros e condições especiais, conforme instruções da OC-DIRHA-033/87, na qualidade de gestora do FGTS.

A Caixa Econômica Federal ou a Caixa Econômica do Estado de São Paulo poderão atuar como agentes financeiros do programa.

Os financiamentos serão aplicados em duas fases distintas: na produção e na comercialização. Os recursos para a produção compreendem a abertura financeira necessária para: terrenos, projetos, urbanização, construção propriamente dita, juros do período, seguros, taxas e outros eventuais, até a obtenção do necessário habite-

se. Já os recursos para a comercialização representam o financiamento para o comprador final e incluem, além do valor para pagamento da produção, taxas de abertura de crédito, sisa e registro, administração e suporte da empresa assessora.

Os participantes e sua atuação

Farão parte do programa, conforme prevê o documento elaborado pela comissão, a FIESP, o CIESP, a empresa assessora, empresários, prefeituras municipais, agentes financeiros, empreiteiras e os beneficiários finais.

A FIESP e o CIESP estarão na coordenação do programa e ambos, juntamente com a empresa assessora, providenciarão: o levantamento e a indicação dos municípios carentes de habitação e interessados em participar do programa; a divulgação e os esclarecimentos necessários, visando a orientação e a adesão consciente dos interessados; a análise técnica e jurídica do terreno; os estudos de aproveitamento e de viabilidade; a seleção dos candidatos; a legalização do empreendimento; a formalização dos contratos; o gerenciamento do programa e a fiscalização das obras; e o atendimento social, quanto à organização da comunidade e o assentamento das famílias.

As prefeituras e os empresários, estabelece o programa, cuidarão da doação de terrenos, da execução de infra-estrutura necessária à implantação do conjunto, da inscrição dos candidatos e do cadastramento com perfil da renda familiar. As prefeituras serão responsabilizadas, ainda, pela dispensa dos pagamentos de ISS, alvará e habite-se.

Quanto às empreiteiras, deverão ter preferência as empresas construtoras locais ou regionais, desde que ofereçam condições compatíveis para a execução do programa, visando desenvolver os conjuntos mediante a utilização de materiais e mão-de-obra disponíveis nas próprias localidades.

Por fim, o programa define os beneficiários como sendo pessoas físicas que não tenham casa própria, vinculadas às empresas empenhadas no programa, e que preencham os requisitos exigidos pelo agente financeiro.

Aspectos técnicos

O Programa Comunitário Municipal, da FIESP, propõe um memorial descritivo básico, que poderá ser utilizado ou não de acordo com as necessidades específicas de cada caso ou município.

Assim, a implantação sugerida será feita através de conjuntos compostos de cem casas cada, com

área construída na primeira fase de 21,60 m². As fundações serão definidas de acordo com a resistência do solo, com base nos perfis geológicos, resultantes das sondagens. A alvenaria, a estrutura e a cobertura das casas serão executadas a partir de materiais disponíveis no local das obras. As fachadas serão revestidas com emboço paulista sobre chapisco, externamente. Internamente, dependendo do material de execução da alvenaria, as paredes receberão ou não revestimento. Nas paredes internas do banheiro, até 1,50 m, e sobre a pia da cozinha será executada barra impermeável de cimento. Todos os pisos serão de cimentado com adição de corante.

As portas externas e todas as janelas serão de ferro em chapa dobrada ou cantoneira. As internas serão de madeira, lisas, revestidas com chapas compensadas, com batentes de madeira. Os vidros a serem utilizados poderão ser dos tipos liso ou fantasia e serão fixados por meio de massas especiais.

O programa sugere também que todas as paredes, externas e internas, sofram uma pintura através de caiação, exceto nas barras impermeáveis.

As instalações hidráulicas e elétricas, dependendo do material de execução da alvenaria, poderão ser ou não embutidas, mas sempre deverão seguir as normas exigidas pelas respectivas concessionárias. Os aparelhos sanitários serão de louça branca, a pia da cozinha de granilite ou similar e o tanque de cimento pré-moldado.

O convênio assinado

O convênio firmado entre a FIESP e a Caixa Econômica Federal (CEF) estabelece, entre outras coisas, que deverá ser aberto, pela CEF, um crédito no valor de até 45 milhões de OTNs para a implementação do Programa Comunitário Municipal. Esse montante deverá ser aplicado na implantação de 60 000 unidades habitacionais, visando o atendimento da população de baixa renda dos municípios, num prazo previsto de dezoito meses, a partir da assinatura do convênio.

A CEF participará, no que se refere à habitação, nos custos diretos e indiretos, inclusive despesas financeiras, necessários à produção das unidades habitacionais. Já a FIESP se obriga a obter junto às prefeituras e/ou empresas a ela filiadas, nos municípios onde serão desenvolvidos os empreendimentos, o apoio integral necessário à sua realização, em especial quanto à execução, manutenção e conservação das obras e serviços de infra-estrutura e dos equipamentos comunitários essenciais aos conjuntos habitacionais.

