



TODO HOMEM TEM DIREITO AO USO DE UMA HABITAÇÃO HIGIÊNICA, ADEQUADA ÀS SUAS  
NECESSIDADES E DOTADA DOS SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNS INDISPENSÁVEIS

O PROBLEMA DA HABITAÇÃO NO BRASIL  
E SUAS IMPLICAÇÕES COM A SAÚDE PÚBLICA

Akira Ono  
Eduardo P. Câmara Matos  
Felício Bove Pedra  
José Carlos Quental  
José Maurício Wanderley  
Maria José Moulin Pedra  
Sônia Camargo Penteado

Trabalho apresentado à Disciplina Saneamento do Meio II dos Cursos de Especialização em Engenharia Ambiental e de Engenharia em Saúde Pública da Faculdade de Saúde Pública - Departamento de Saúde Ambiental da Universidade de São Paulo.

São Paulo  
1983

BIBLIOTECA  
FACULDADE DE SAÚDE PÚBLICA  
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

AGRADECIMENTOS



Ao concluirmos este trabalho, não poderíamos deixar de registrar nossa gratidão à todas às instituições e pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram para a elaboração deste trabalho, sem as quais o mesmo não teria atingido seu objetivo. Face ao grande número de pessoas e instituições contatadas pelos elementos do grupo, pedimos excusas por não citá-los nominalmente.

## DEDICATÓRIA

A amizade que no transcorrer desta pesquisa nasceu nos elementos de nosso grupo.

Cada folha concluída, cada foto tirada, cada entrevista realizada era uma vitória, pois tínhamos como ideal de, lutar para obtermos o melhor.

Hoje o trabalho chega ao fim, mas a amizade continua.



## Í N D I C E

1 - INTRODUÇÃO -----	01
2 - HABITAÇÃO -----	
2.1 - Origem -----	05
2.2 - Conceito -----	08
3 - TIPOS DE HABITAÇÃO -----	
3.1 - <sup>o</sup> Cortiço -----	18
3.2 - <sup>a</sup> Periferia -----	33
3.2.1 - Properiferia -----	45
3.3 - <sup>a</sup> Favela -----	46
3.3.1 - Profavela -----	62
4 - BNH - BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO -----	
4.1 - Histórico -----	77
4.2 - Programas -----	
Descrição dos Programas -----	85
Planasa -----	104
COHAB -----	109
Promorar -----	120
Profilurb -----	139
4.3 - Imagem Popular do BNH -----	140
5 - HABITAÇÕES POPULAR -----	
5.1 - Reflexões sobre o processo de decisão para escolha da moradia -----	145
5.2 - Produção da Habitação Popular -----	154
5.2.1 - Apropriação da Terra Urbana ---	154
5.2.2 - A Construção -----	163

5.3 - Habitação Rural -----	178
5.3.1 - A casa rural e seus constrastes	
5.3.2 - Como construir a casa salubre -	194
5.3.3 - O Programa Habitacional Rural -	196
5.3.4 - Saneamento nas Zonas Rurais -	
Decreto nº 12.342, 27.09.78 Nor <u>u</u>	
mas Gerais -----	197
6. LEGISLAÇÃO -----	202
7. CONCLUSÃO -----	211
8. ANEXO 10 - Fotografias relacionadas com o tra-	
balho -----	

## 1 - INTRODUÇÃO

O Brasil, País situado na América do Sul, possui uma área territorial de 8.511.965 Km<sup>2</sup>. Sua população vem crescendo, concentrando-se de uma maneira desordenada nas regiões Sul e Sudeste do País, devido ao fenômeno das migrações internas, que se intensificou a partir do início do processo de industrialização no Brasil. Como podemos verificar pela tabela a seguir, está havendo um decréscimo da população rural e um aumento da população residente em áreas urbanas:

TABELA 1 - Brasil. Evolução das Populações Rural e Urbana, 1940 - 2000 (projeção). Em mil habitantes.

ANO	TOTAL		URBANA		RURAL	
	Número	%	Número	%	Número	%
1940	41 236	100,0	12 880	31,2	28 356	68,8
1950	51 944	100,0	18 783	36,2	33 161	63,8
1960	70 191	100,0	32 005	45,1	38 767	54,9
1970	93 139	100,0	52 085	55,9	41 054	44,1
1980	121 151	100,0	82 013	67,7	39 138	32,3
1990	154 782	100,0	118 879	76,8	35 903	23,2
2000	197 448	100,0	172 815	87,5	24 633	12,5

FONTE-FIBGE - CENSOS DEMOGRÁFICOS E ESTIMATIVOS. Boletim anual do BNH.

Este fenômeno vem acarretando preocupações nos setores empresariais e oficiais do País bem como para quase toda a sociedade brasileira, uma vez que, com o crescimento das



grandes cidades, a valorização do preço da terra nestes locais torna-se excessiva e em função da política econômica mundial e a política desenvolvida pelo País, principalmente nestes últimos anos, o poder aquisitivo da população vem diminuindo, dificultando a compra e/ou a construção de moradias adequadas. Para se ter uma idéia do crescimento de algumas regiões metropolitanas, citamos as seguintes tabelas comparativas entre a década de 70 e 80;

TABELA 2 - Evolução da População nas Áreas Metropolitanas no Período de 1970/80.

ÁREAS METROPOLITANAS	POPULAÇÃO RESIDENTE		
	1970	1980	% DE CRESCIMENTO
Belém	656 351	1 000 357	52
Fortaleza	1 038 041	1 581 588	52
Recife	1 792 688	2 348 362	31
Salvador	1 148 828	1 772 018	54
Belo Horizonte	1 605 663	2 541 788	58
Rio de Janeiro	7 082 404	9 018 637	27
São Paulo	8 137 401	12 588 439	55
Curitiba	820 766	1 441 743	76
Porto Alegre	1 531 168	2 232 370	46
Brasília	538 351	1 177 393	119
TOTAL	24 351 661	35 702 687	47

FONTE: FIBGE.

OBS: Boletim anual do BNH.

TABELA 3 - Taxa de Crescimento Demográfico da População do Brasil (% a.a.)

PERÍODOS	TOTAL	URBANA	RURAL
1940- 1950	2,4	3,8	1,6
1950- 1960	3,0	5,5	1,6
1960- 1970	2,8	5,0	0,5
1970- 1980	2,5	4,0	(0,6)*

(\*) A população rural declinou na década 70/80 a uma taxa geométrica média anual de 0,6%.

FONTE: FIBGE - CENSOS DEMOGRÁFICOS. Boletim anual do BNH.

Devido ao crescimento desordenado destas grandes metrôpoles bem como das cidades de porte médio, há um agravamento das dificuldades que atingem justamente as populações com carência de infra estrutura urbana, de deficiência de transportes coletivos, de congestionamento no tráfego de veículos, de falta de instalações de lazer e de insuficiência de áreas verdes, fazendo com que esta população pobre passe a utilizar-se de submoradias, denominadas de favelas, palafitas, mocambos e cortiços, que acarretam grandes problemas de saúde a seus moradores.

Antes de entrarmos na descrição, propriamente dita, de habitação e suas implicações com a saúde pública, seria conveniente definirmos os conceitos de saúde, saúde pública e saneamento, de acordo com a Organização Mundial da Saúde. (OMS)

Saúde: É um estado de completo bem estar físico, mental e social e não apenas a ausência

de doença. ou enfermidade.

**Saúde Pública:** É a ciência e a arte de promover ,  
proteger e recuperar a saúde, através de  
medidas de alcance coletivo e de motivação  
da população.

**Saneamento:** É o controle de todos os fatores do  
meio físico do homem que exercem ou podem  
exercer efeito deletério, sobre o seu bem  
estar físico, mental ou social.

Ressaltamos ainda que conforme a OMS, o gozo do  
melhor estado de saúde constitui um direito fundamental de  
todos os seres humanos, sejam quais forem sua raça, sua re-  
ligião, suas opiniões políticas, suas condições econômicas e  
sociais.<sup>59</sup>

## 2. HABITAÇÃO

## 2. - HABITAÇÃO

### 2.1 Origem

A habitação é considerada elemento biológico, semelhante ao vestuário e seu conceito data da antiguidade onde o homem a criou para melhor se adaptar às condições exteriores, com traços naturais e culturais.<sup>3'</sup>

O homem pré-histórico sentindo a necessidade de procurar refúgio nas grutas e cavernas, as quais substituíam os abrigos frágeis sob a ramada de árvores ou construídos precariamente com galhos e folhagens, deu o primeiro passo para as primeiras habitações. Com isto, estas grutas e cavernas, passaram a acolher tribos, a fixarem o homem em território definido, a servirem de proteção para sua prole e de templo para seus cultos místico-religiosos; não havendo diferenças significativas de poder ou riqueza, nem o conceito de propriedade era uma instituição. Até então eram nômades, tudo pertencia a todos, até que, descobriram a irrigação e passaram a fixar-se ao lado dos territórios que cultivavam e irrigavam dando origem às aldeias neolíticas (Período neolítico), ou seja, aos primitivos núcleos urbanos.

Segundo Mansur, antes da conquista romana, os povos da Gália habitavam cabanas cilíndricas ou retangulares (paredes de tapume de estacas e ramos revestidos de barro ou pedras tôscas sobrepostas, seguras com terra molhada e coberta de cômlo). Com a civilização aparece a verdadeira habitação construída com materiais mais duradouros como pedra e tijolo.

Na Antiguidade, no Oriente (Caldeia, Pérsia e no antigo Egito) o povo passava por problemas de poligamia res -

tringindo-se com isto suas relações sociais. Devido a este fato, suas casas eram nitidamente divididas em duas partes: uma parte destinava aos homens, a qual, se localizava perto da porta de entrada e outra para as mulheres, às vezes nos andares superiores.

Os romanos adotaram as artes, arquitetura e costumes dos gregos no fim da República e começo do Império, construindo habitações ornamentadas, (domus, nos arredores da cidade) enquanto, as classes mais baixas moravam em casas de vários andares, tais como apartamentos.

Na Idade Média, a planta da habitação européia passou a depender da região, das condições econômicas do proprietário e da época de sua construção. Nesta época, devido às guerras, as habitações se fortificaram e até mesmo as casas aumentaram de altura para vencer a falta de terreno no interior das fortificações.

A Europa Medieval fazia de sua casa burguesa, oficina, loja e escritório, e todos consanguíneos ou não, moravam na mesma até que, foi necessário construir aglomerados de casas baratas para os operários devido ao aumento de produção e progresso das oficinas.

No século XVIII (Renascença), a influência da classe burguesa era marcante e com eles surgiu o termo conforto em suas habitações ao invés de arte.

A revolução industrial determinou o surgimento de unidades fabris no centro e casas de trabalhadores ao redor.

O século XIX foi um período de desintegração sob o ponto de vista arquitetônico. As construções não tinham nenhuma afinidade com a sociedade, simplesmente apareciam

não importando com a harmonia que poderia ter com o meio circundante.

Nota-se que a luta pelo abrigo se restringe ao empenho individual ou grupal.

Ainda em meados do século XIX, começou a se sentir os problemas habitacionais dos grandes centros urbanos e a tentativa de solução encontrou o 1º eco na filantropia. A Holanda e Inglaterra, sentindo o que estava acontecendo incluíram as decisões do Governo a habitação, surgindo daí as primeiras leis de proteção e incentivo à produção de novas unidades para a população de menor renda.

Todos os países foram atingidos pela crise habitacional após a 2ª Guerra Mundial, não só pela destruição causada pela guerra como também pela explosão demográfica e crescente migração para as cidades, fenômeno este conhecido como urbanização.

O investimento em habitação passou a assumir importância fundamental em seu aspecto social e como agente dinamizador da construção civil, sendo considerado uma das atividades econômicas vitais.

Em meados do século XX, o Brasil foi atingido pelo crescimento dos bairros populares das grandes cidades. Rio de Janeiro e São Paulo ainda eram cidades quase rurais. A migração do campo para cidade, após desvinculação da produção e da relação senhor/escravo, fez com que houvesse uma explosão demográfica e aí começaram os problemas habitacionais que levaram ao surgimento das FAVELAS.

Até então, as técnicas da construção eram primitivas: nas residências de maior importância usava-se pedra e

barro e, raramente, pedra e cal ou tijolo; nas demais residências usavam taipa de pilão e pau a pique ou adôbe.<sup>31</sup>

## 2. 2 Conceito

Habitação é comumente definida como lugar onde se habita, confundindo-se com domicílio, residência e moradia. Atualmente o termo habitação tem sentido mais amplo do que o simples abrigo individual do homem e seu grupo familiar, visto que, não se pode separar a habitação do meio que a circunda, pois os dois estão intimamente ligados.<sup>31</sup>

Assim sendo, "habitação" será a estrutura material que proporciona abrigo e "ambiente residencial" o local onde a habitação está ou será implantada.<sup>52</sup> Considerações estas, válidas tanto para zona urbana, como para a zona rural. Entretanto quando por ex., dizemos "problema da habitação e saneamento da habitação", a expressão habitação deve ser entendida em seu sentido amplo, incluindo o meio físico que a envolve, ou seja, o ambiente residencial.<sup>52</sup> O mesmo autor, comenta que a Organização Mundial de Saúde (OMS), desde a sua fundação vem se interessando pelos aspectos sanitários relacionados com as habitações. A Conferência Internacional da Saúde, realizada em 1946, em Nova York, reconheceu ao aprovar a constituição da O.M.S., que não se poderia "alcançar para todos os povos o grau máximo possível de saúde sem atingir vários objetivos", entre os quais o de "promover, com a cooperação de outros organismos especializados quando necessário, a melhoria... da habitação... e outros aspectos da higiene do meio".

O mesmo autor, cita o que ficou estabelecido pela



declaração de princípios da Organização dos Estados Americanos firmada em 1956, inclusive pelo Brasil.

" Os Estados que integram a Organização dos Estados Americanos reconhecem e proclamam o "Direito do Homem" ao uso de uma habitação higiênica, adequada às suas necessidades e dotada dos serviços públicos e comunais indispensáveis".

Na célebre encíclica "Mater et Magistra" do saudoso Papa João XXIII também foi dada ênfase à solução do problema da habitação, como um dos fatores do desenvolvimento, inferindo-se o estabelecimento do direito do homem a uma habitação condigna dentro de um ambiente residencial saudável.<sup>25</sup>

Segundo Mansur, a ONU define habitação como "o meio ambiente material onde se deve desenvolver a família, considerada como unidade básica da sociedade". É, portanto, o fator condicionante de interação entre seus moradores no seio da família, e desta para com a sociedade. Nessa relação, funciona como elemento fundamental de representatividade de de padrão de vida, individual e familiar, e as condições habitacionais influenciam e trazem consequências diretas na saúde mental e física, segurança emocional e eficiência no trabalho do indivíduo. A habitação reflete o grau de civilização de um povo e, o tipo de habitação será mais ou menos definido pela cultura e sociedade, ou seja, subdivisões econômicas e camadas sociais.

"Habitar" significa conseguir a maior afinidade possível entre a casa e os requisitos culturais, biológicos e sociais do homem que a habita.

O conceito de habitação, varia de região para região ou uma mesma região, dependendo particularmente do clima, costumes, tradições locais e de condições econômico-financeiras.

A habitação adequada ou normal deve atender aos requisitos mínimos de salubridade e bem-estar humanos.

O ambiente residencial saudável é muito complexo de ser entendido visto que os fatores que influem no saneamento da habitação são os mais diversos. Segundo Milanez<sup>31</sup> eles se dividem em:

1. A casa é proteção, descrevendo casas nos diversos climas: ártico, tropical seco, quente e úmido, etc.
2. Necessidade de proteção da casa contra o calor excessivo. Comenta que tem-se na Amazônia um clima equatorial úmido, no Nordeste um tropical sêco e no Sul, temperado. Recomenda o sombreamento de paredes excessivamente banhadas pelo sol, através de plantação de árvores e/ou trepadeiras, construção de varandas ou revestimentos com materiais isolantes (leves, com ocos). Aponta como fonte de calor dentro da casa um número exagerado de lâmpadas incandescentes.  
Coloca a necessidade de controle do grau de umidade através do movimento do ar e preconiza a ventilação cruzada, sempre que possível.
3. Nas regiões brasileiras temperadas, a casa em clima frio, deve ter as paredes cegas em relação ao sul.

MILANEZ recomenda o uso de lareira, de uma caixa de água quente, alimentada por serpentina que passe pelo próprio fogão e de duto de manilhas, por baixo do piso, por onde a fumaça do fogão seria forçada a circular, aquecendo o solo;

4. O ar puro, dentro e fora da casa, seria fator imprescindível para a casa higiênica. Como fontes internas de poluição cita a fuligem, os vapores e os odores, como fontes externas, veículos, fábricas e incineradores. Indica a necessidade de contínua renovação de ar, e com isso unidades específicas com a área dos cômodos, pé direito, área de ventilação das janelas e número de pessoas/cômodo.
5. A necessidade de luz, mas sem deslumbramento. Recomenda cuidar da relação janela/área do cômodo. Cita como apropriado o uso de gelosias como forma de controlar a passagem da luz forte;
6. Onde entra sol não entra médico. Comenta que o sol facilita a fixação de vitamina D, contra o raquitismo. Além disso, em climas úmidos, a ausência de sol auxilia a proliferação de fungos, provocando alergia.
7. Deve existir iluminação de candeeiro, elétrica se for possível. Recomenda distribuição uniforme da luz com a finalidade de evitar a fadiga visual que se dá quando partes de um mesmo aposento estão iluminados.

8. Controle de ruídos, tanto externos como domésticos, através de tratamento acústico, calços de borracha, pisos plásticos, cortinas e controle de localização residencial;
9. A casa deve ser repousante: necessidade de quarto individual ou no máximo dividido entre 2 pessoas;
10. Deve existir também espaço para lazer, sobretudo lazer infantil;
11. A casa deve permitir todas as funções domésticas, e acompanhar o ciclo vital de família. O ideal seria a casa expansível.
12. Observar a adequação da casa no bairro, na vila e na cidade;
13. A casa deve estar planejada de forma a fatigar o menos possível a dona de casa;
14. Cuidados com a higiene, dentro e fora da casa.
15. Usufruto estético: a casa deve ser bonita, num lugar bonito.
16. Segundo MILANEZ, a cousa mais importante da casa é a água de beber.
17. A água deve estar protegida dentro da unidade domi-

ciliar também, através de boa vedação entre segmentos de canos e limpezas periódicas das caixas d'água. É preferível a utilização de caixas d'água no telhado; no piso inferior podem ficar com a tampa mal fechada, propiciando a entrada de animais e apresentar fissuras, por onde entraria lama. Em lugares onde não há abastecimento de água, sugere a coleta d'água do telhado, desde que se despreze a 1ª água, que atuará como lavagem.

18. A casa e as instalações sanitárias. Enumera uma série de doenças de veiculação hídrica: cólera, febre tifóide, disenterias, diarréias infantis, verminoses, ascaridiose, esquistossomose, infecções intestinais e parasitárias, hepatite, etc. Comenta que com cuidados sanitários corretos no destino dos dejetos elas podem ser evitáveis. Considera como corretos: rede pública de esgotos, fossa séptica e fossa seca (quando afastada do poço pelo menos 15m e em nível mais baixo);

19. Proteção dos esgotos em casa: separação entre águas pluviais e fecais; recomendação do uso do sifão. Em instalações individuais costuma-se evitar que águas com sabão entrem na fossa septic, porque vão interferir com a digestão do lodo: ligar-se-ia assim a canalização de águas residuárias ao efluente da fossa.

20. Destino do lixo e limpeza em volta da casa. Lembra

que o solo arenoso é um fácil absorvedor de líquido, enquanto que o argiloso é impermeável.

21. Vetores e artrópodes em geral. Evitar, sempre que possível, casas de pau-a-pique com telhados de sapê. Se não puderem ser evitáveis, fazer revestimento anual com barro e areia e algum aglutinante. Após revestir, cair.
22. Proteção dos alimentos dentro da casa.
23. Volume mínimo de ar para dormir, de  $12 \text{ m}^3$ .
24. Problema de estrutura.
25. Problemas com fogo (sobretudo em favelas).
26. Deixar sempre escape em caso de incêndio.
27. Cuidados com choques elétricos.
28. Cuidados para prevenir os envenenamentos por gás.
29. Cuidado para a prevenção de quedas e outros acidentes domésticos (escadas, janelas, rampas e sacadas; banheiros; telhados; queimaduras; armas e facas, envenenamentos).
30. Perigos na rua.

Habitação Sub-normal é aquela unidade ou grupo de unidades que não preenchem as exigências mínimas fixadas de acordo com as características de determinada região geográfica, num determinado espaço de tempo e dentro de determinado nível.

Para o Estado de São Paulo, existe o Decreto nº 13.069, de 29 de dezembro de 1978, que aprova normas técnicas especiais relativas ao Saneamento Ambiental nos loteamentos urbanos ou para fins urbanos, no qual é citado os requisitos das habitações.

Transcrevemos a seguir as dimensões mínimas dos compartimentos das habitações.

Sala -----	08,00 m <sup>2</sup>
Dormitório -----	12,00 m <sup>2</sup> para um único dormitório além da sala. 10.00 m <sup>2</sup> para cada dormitório quando se tratar de dois. havendo mais de dois dormitórios, um terá 10 m <sup>2</sup> e os demais 8 m <sup>2</sup> , permitindo um com 6,00m <sup>2</sup> .
Dormitório coletivo --	05,00 m <sup>2</sup> por leito
Quartos de vestir, quando conjugados a dormitórios. -----	04.00 m <sup>2</sup>
Dormitório de empregada -----	06,00 m <sup>2</sup>
Salas-dormitórios ---	16,00 m <sup>2</sup>
Cozinhas -----	04,00 m <sup>2</sup>
Compartimentos sanitários -----	01,20 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,00 m (somente bacia sanitária). 01,50 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,00 m (com bacia sanitária e lavatório).

	02,50 m <sup>2</sup> com dimensão mínima de 01,00 m (com bacia sanitária, área para banho, com chuveiro e lavatório).
	01,20 m <sup>2</sup> , com dimensão mínima de 1,00 m (somente chuveiro).
Pé direito mínimo ---	02,70 m (salas e dormitórios) 02,30 m (garagens) 02,50 m (nos demais compartimentos).
Número de cômodos da habitação -----	01 dormitório, 1 cozinha, 1 instalação sanitária e 1 área de serviço.

No Brasil, existem 3 tipos sub-habitacionais básicos:

- a) cortiço: ocupação de prédios urbanos em processo de deterioração, geralmente localizados em zonas antigas, ou dos primeiros períodos da ocupação do solo da cidade.
- b) construção clandestina em loteamento desprovidos de equipamentos ou serviços de infra-estrutura urbana, localizada com frequência em zonas afastadas do centro principal, na periferia das cidades, onde o controle e fiscalização dos poderes competentes se tornam morosos ou inexistentes.
- c) favelas: construção de habitações precárias, que apro



veita a sobra de material de outras atividades para criar seus elementos construtivos. Ocupam terrenos não reclamados pelos interesses imobiliários do meio urbano e que se situam perto da oferta de trabalho, ou da possibilidade de utilização de serviços públicos, tais como abastecimento de água e transporte, mantendo a relação homem - cidade. Os cientistas sociais definem favela como núcleo de marginalização urbana e é um fenômeno que se registra em todas as partes do mundo, apesar de ocorrer sobretudo em países em economia sub-desenvolvida. As denominações variam em vários países mas, no Brasil, há uma variação de acordo com as regiões:<sup>52</sup>

Favela -	Rio de Janeiro e São Paulo
Alagado -	Salvador
Invasões -	Brasília
Malocas -	Porto Alegre
Mocambos -	Recife
Palafitas -	Amazônia

### 3. TIPOS DE HABITAÇÃO

### 3. - TIPOS DE HABITAÇÃO

#### 3 .1 - Cortiço

A promulgação de uma das primeiras leis sobre a terra (Lei nº 601), no Brasil, coincidiu com a extinção oficial do tráfico de escravos, cujo preço dos mesmos subiu consideravelmente, influenciado pela lenta reprodução desse tipo de mão de obra. Para a economia do café, a utilização do escravo implicava numa enorme imobilização do capital, que se vê assim liberado para ampliação das lavouras, possibilitando ainda sua inversão na incipiente industrialização dos meados do século passado.

Com o surgimento do trabalho livre, surge também a dificuldade de acesso a um dos principais meios de produção. Em São Paulo, nesta época, nascia a economia industrial brasileira que já era marcada por um considerável desenvolvimento urbano, o qual necessitava de mão de obra capaz de suprir suas necessidades. Devido as dificuldades de alojamento desta mão de obra, já que a terra deveria ser comprada surge como opção os "Cortiços", logo é o tipo de habitação precária mais antiga em São Paulo.

As condições mínimas para cortiços, casas de operários e cubículos foram determinados, a partir de 06.10.1886, pelo Código de Posturas do Município de São Paulo. Após autorizada a construção, além das prescrições estabelecidas para as condições em geral, deveria ser observado, entre outros;

- um poço ou torneira com água e pequeno tanque de lavagem para cada grupo de 6 habitações no máximo;
- uma latrina para cada grupo de habitações. Estas la-

trinas terão água suficiente para o asseio necessário;

- cada habitação deverá ter pelo menos 3 cômodos e cada cômodo não poderá ter área menor que 7,50 m<sup>2</sup>.

Até então, alguns artigos do Código de Posturas do Município de São Paulo mostravam certas incongruências referentes a cortiços e padrões de casas operárias, ou seja, o § 3 do artigo 20 dimensionava o tamanho da peça única cortiçada, enquanto que o artigo 14 do anexo sobre "cortiços, casas de operários e cubículos" do mesmo código delimitava em 3 o número mínimo de cômodos de uma mesma habitação. Para esclarecer esta confusão, em 29.05.1897, o Ato Executivo nº 20 (Art. 94) diz: " Entende-se por cortiço o conjunto de duas ou mais habitações que se comuniquem com as ruas públicas por uma ou mais entradas comuns, para servir de residência à mais de uma família". A partir daí surgem novas formas de evitar a confusão entre os cortiços e vila operárias, como o Código de Obras "Arthur Sabóia", em 1934. Embora o cortiço continuasse existindo, deixava-se de mencioná-lo nas revisões do Código de Obras Municipais, após o mesmo ano.<sup>60</sup>

Ainda no século XIX devido a má qualidade e impropriedade das construções: falta de capacidade e má distribuição dos aposentos, quase sempre sem luz e sem a necessária ventilação; a carência de prévio saneamento do terreno onde se acham construídos e o desprezo das regras básicas de higiene doméstica, fizeram surgir o Código Sanitário do Estado, decretado em 1894, que é bastante rigoroso no que se refere a cortiços. No Capítulo "Habitações das Classes Pobres" este Código determina que "deve ser terminantemente proibida a construção de cortiços, convindo que a municipalidade provi -

dencie para que desapareçam os existentes".<sup>9</sup>

Já nas últimas décadas do século XIX, iniciava-se em São Paulo a especulação imobiliária com o loteamento da área do Brás onde já se encontravam as primeiras fábricas, estas construções apresentavam péssimas condições sanitárias e eram chamadas de cortiço ou avenida, por estarem alinhados junto a uma passagem.

Atualmente cortiço é uma unidade habitacional coletiva assumindo as seguintes formas: casarão, porões e meias águas, tendo como característica a subdivisão em cômodos alugados ou sublocados e o uso comum das instalações sanitárias. Ainda podemos dizer que o cortiço é usado como uma habitação para mais de uma família (cohabitação involuntária), ou seja, ele se transforma em pombais humanos.<sup>60</sup>

"As fachadas dos casarões são as mesmas do passado. Dentro, porém, a realidade é outra: os amplos salões que abrigavam famílias da aristocracia paulista já não existem. Foram transformados em vários cubículos - sem espaço, ventilação, iluminação e higiene - pelos "comerciantes da sublocação". Os casarões são alugados, pintados e suas dependências divididas para que possam receber, em vez de uma família de 4 a 5 pessoas, até uma centena de moradores. Os lucros são elevados, mas os resultados sempre negativos: os cortiços acabam contribuindo para a desagregação familiar, a prostituição e o aumento das doenças.

A fiscalização municipal apenas acompanha a distância essa situação e atribui o crescimento explosivo do nº de cortiços à inexistência de programas habitacionais que atendem às populações de renda mais baixa. Em 1979, calculava-se em 800 mil pessoas morando em cortiços.<sup>65</sup>

Segundo Emília Margonari, assistente social do Serviço Social e Promocional da Paróquia de Santa Cecília; as famílias que moram em cortiços estão cada vez em pior situação. Diz ela:

" Tenho constatado que a pobreza e a promiscuidade nos cortiços cresceram muito. O número de lares desfeitos também, já que, depois do 2º filho, os maridos costumam sumir de casa, desesperados por não poderem mais sustentar a família. A saúde dos habitantes também piorou. A incidência de tuberculose e de doenças pulmonares, de modo geral, assim como de anemia e de problemas psicológicos, crescem. As pessoas vêm se alimentando pior, e as condições de saúde só tendem a se agravar. Além disso, como os imóveis em que vivem nunca são reformados, estão cada vez mais deteriorados".

Diz ainda que, os locadores dos cortiços exploram, muitos exigem dois ou três aluguéis de depósito e nunca os devolvem na hora em que o inquilino deixa o cômodo. Se querem mandar as famílias embora, cortam a luz, a água e roubam roupas. Constatou ainda que o sonho de muitos cortiçados é ir para favela. Procuram a Paróquia para pedir que interceda junto à Prefeitura para conseguirem barracos.<sup>6</sup>

Emilia Margonari atesta ainda que os moradores de subabitações que essencialmente são imigrantes nordestinos, semi-analfabetizados, com muitos filhos, sem documentos e sem qualificação profissional, nunca usam o termo cortiço para denominar seus locais de residência. Os termos mais comuns são "casas coletivas", "casas de cômodos", "pensões" e, às vezes, conforme a região da cidade, "malocas". Para eles, a palavra cortiço, tem sentido depreciativo.<sup>43</sup>

Na maioria das vezes, os imóveis são sem as mínimas condições de habitação, com paredes rachadas, forro podre, encanamentos entupidos, cômodos exíguos, úmidos, muitos sem janelas, cheios de ratos e baratas e sempre à mercê de locadores inescrupulosos e exploradores. Sendo assim, muitos moradores de cortiços "sonham" com um barraco nas favelas, onde não vão pagar aluguel tendo como problema apenas a compra do barraco que em 1980 custava em torno de Cr\$. . . . . 35.000,00 a Cr\$ 40.000,00.<sup>6</sup> Emilia Margonari, acredita que a única alternativa para estes moradores carentes é ir para as favelas, na periferia, onde um barraco razoável com luz e água custava em 1981, até Cr\$ 150.000,00. Relata ainda que o cortiçado é um tanto passivo e mantém pouco relacionamento com seus vizinhos, apesar das tentativas de despertá-lo para seus direitos. Diz ainda que o ex-cortiçado, morador de favela, sofre discriminações, principalmente na hora de pedir emprego. Antes o seu endereço poderia não ser conhecido como cortiço e como morador de favela. O tratamento muda na hora da procura do emprego.<sup>43</sup>

Segundo o Spes (Serviço Promocional e Social da Paróquia de Santa Cecília), os cortiços se encaixam nas características de subabitação, elaboradas pelo Comitê de Higiene e Habitação da Associação Americana de Saúde Pública. O órgão aponta como deficiências básicas da moradia: abastecimento de água contaminada, suprimento de água fora de casa, instalação sanitária de uso coletivo ou localizada fora de casa, superlotação de dormitórios, falta de instalações elétricas, ausência de janelas nos quartos, mau estado de conservação do prédio, iluminação, ventilação e isolamento acústico insuficientes e a impossibilidade de isolamento pessoal, entre

outros.

O problema é sério com relação ao conforto térmico, visto que eles vedam o vão de escada para ser utilizado como quarto, dividem internamente os cômodos para conseguir mais quartos e os mesmos ficam reduzidos, sem iluminação e mau ventilados, sem falar do problema com ratos, baratas e umidade.<sup>6º</sup>

A pesquisa feita por Urbina Telles mostrou que entre 1937 e 1940 a maior frequência de cortiços se localizava na Bela Vista. A pesquisa feita por Barruel de Lagenest mostrou que em 1961, 18% da população citadina viveria em cortiços. A pesquisa coordenada por Frei Barruel mostrou que, pelos cortiços, os bairros mais antigos são os centrais (Santa Efigênia, Santa Cecília, Consolação, Bom Retiro, Campos Elíseos, Barra Funda, Brás, Belém, Liberdade, Bela Vista, Mooca e Cambuci) e que a passagem da favela para cortiço é considerada promoção social, pois os cortiços são fonte de renda, apesar da condição de vida ser pior, isto já sendo bom negócio desde há muito tempo, visto que para o genro de D. Pedro II, o "D. Cortiço", já o era.

O cortiço que até então se estabelecia nas zonas centrais, agora se encontra também nas periferias, onde a insalubridade do ponto de vista sanitário é muito triste. Enquanto os cortiços centrais apresentam congestionamento, falta de conforto térmico e acústico, os cortiços da periferia somam a estes a péssima estrutura quanto aos serviços públicos (água, esgoto e lixo). Os cortiços da periferia normalmente são servidos por um único banheiro, um único tanque e um único poço.

Os cortiços se estabeleciam perto do emprego dos



operários para evitar gastos elevados com os bondes, lugares estes como Barra Funda, Bom Retiro, Brás, Belém e São Miguel. Após a década de 30, o transporte começa a se estruturar levando em consideração a presença de ônibus. Nesta década surgiram o Plano Light (1926), no qual se propunha retirar os bondes do centro levando-os para pontos que se desenvolviam rapidamente (Mooca, V. Deodoro e V. Pompéia), e o Plano das Avenidas, elaborado pelo Eng<sup>o</sup> Prestes Maia (1930), no qual levava em consideração o transporte urbano rodoviário além da abertura de uma série de avenidas (Ipiranga, São Luis, Rangel Pestana). Após 10 anos (1940), desta forma a população muito pobre já podia escolher entre morar na "casa da periferia" ou no cortiço. Com isto houve uma queda na proporção relativa da população municipal morando em cortiços entre 1961 (18%) e 1975 (9%)<sup>60</sup>

Dados oficiais a respeito do total de cortiços na capital são bastante imprecisos, pois nenhum órgão da administração municipal ou estadual dispõe de números globais sob o assunto. Entretanto, foi citado ter em 1969, 11 cortiços no bairro de Santa Cecília, em 1975 este número se elevou para 90 cortiços, em 1980 para 130 cortiços e em 1981 para 173 cortiços nesta mesma região<sup>61</sup>

Na área da Paróquia do Coração de Maria, em Higienópolis, em 1979 tinham 11 cortiços e em 1981, 33 cortiços (200 %). Na Moóca (1979) existiam 69 cortiços (1,7m<sup>2</sup>/pessoa)

A SEBES - Secretaria do Bem Estar Social, elaborou uma pesquisa sobre os cortiços do município de São Paulo em 1975, e citou existir 4.453 cortiços e 106.005 casas coletivas, embora estes números sejam tomados com reservas, pois percebeu-se que o universo conceitual de Rendas Imobiliárias -

rias (RI). não era exatamente o mesmo que o da pesquisa da SEBES. Com a correção dos dados de RI para 1973, ter-se-ia para o mesmo ano 36.225 casas coletivas e 20.596 cortiços.

Ainda na pesquisa de 1975, a SEBES concluiu que a maior concentração de cortiços se dava em forma de Cruz, sendo o centro histórico da cidade (Sé e Santa Efigênia) o ponto central da mesma. Concluiu ainda que acompanhavam rigorosamente os trilhos das ferrovias e que os cortiços compostos de apenas um edifício isolado se encontravam em porcentagem reduzida (14,4% do total), 53,6% para duas e três edificações no mesmo lote, e que 94,8% dos cortiços levantados tinham água encanada e 85,6% dos cortiços tinham sistema de rede de esgoto. Apontou ainda uma média de  $1,1 \text{ m}^2/\text{pessoa}$ .

Além das estradas de ferro, eles procuram ocupar também locais próximos às indústrias e comércios atacadistas, para que, com isto, possam solucionar problemas de oferta de empregos a pouca distância dos mesmos.<sup>60</sup>

Uma pesquisa feita pela Cobes - Coordenadoria do Bem Estar Social, em 1975, dava conta de que existiam 22.000 unidades autônomas de cortiços, abrigando 635.000 pessoas. Segundo o trabalho, os índices de crescimento desse tipo de subabitação eram de 25% ao ano. Isso fez-se supor que essa população carente se aproximasse, em 1980, de 2 milhões de pessoas. E aqui não estão computadas as "pensões" ou os deteriorados prédios de apartamentos, onde as pessoas vivem amontoados, em condições subhumanas em verdadeiros cortiços.<sup>61</sup>

De acordo com o relatório do plano do Governo do Prefeito Reinaldo de Barros em 1979 existiam 1.674,954 pessoas morando em cortiços.<sup>62</sup>

Uma nova pesquisa efetuada em 1980, desta feita

pela FABES - Sé (Fundo de Assistência do Bem Estar Social - Subordinada à SEBES) somente na Área Regional da Sé (AR-Sé) área esta, criada pelo Decreto nº 6.236 de 13 de outubro de 1965 e reformulada em seus limites pelo Decreto nº 17.274 de 13 de abril de 1981 é composta por 16 subdistritos: Aclimação, Barra Funda, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Cambucí, Cequeira Cesar, Consolação, Jardim Paulista, Liberdade, Mooca, Pari, Perdizes, Santa Cecília, Santa Ifigênia e Sé.\*

Nesta área existe uma grande concentração de habitação precárias, sem as mínimas condições de espaço, higiene e salubridade.

Considerando os subdistritos estabelecidos como prioritários para cadastramento de cortiços os da Aclimação, Bela Vista e Liberdade, constatou-se que a população estimada como carente perfaz um total de 94.186 pessoas, conforme Tabela 4.

TABELA 4 - Cadastramento de cortiços.

SUBDISTRITO	POPULAÇÃO RESIDENTE	POPULAÇÃO ATÉ 5 SALÁRIOS MÍNIMOS
Aclimação	55.376	25.085
Bela Vista	79.294	35.920
Liberdade	73.248	33.181

Sendo que em cortiços foi encontrada uma população moradora, conforme tabela 5.

\* Trabalho sobre subabitações na área da Regional da Sé, São Paulo, 1983, p.134.

TABELA 5 - Cadastramento de cortiços.

SUBDISTRITOS	Nº DE CORTIÇOS	POPULAÇÃO RESIDENTE	POPULAÇÃO ENCORTIÇADA	%
Aclimação	39	55 376	7 486	13,52
Bela Vista	179	79 294	9 732	12,27
Liberdade	199	73 248	10 819	14,47
<b>TOTAL</b>	<b>417</b>	<b>207 918</b>	<b>29 037</b>	<b>13,97</b>

Além desses três subdistritos prioritários foi também obtido através de cadastramento nas áreas o número de cortiços dos outros subdistritos abaixo relacionados (tabela 6).

TABELA 6 - Cadastramento de cortiços

SUBDISTRITOS	Nº DE CORTIÇOS	POPULAÇÃO RESIDENTE	POPULAÇÃO ENCORTIÇADA
Barra Funda	45	30 691	4 149
Bom Retiro	81	25 109	3 394
Brás	80	48 640	6 576
Cambuci	56	53 538	7 238
Cerqueira Cesar	28	65 415	8 844
Consolação	13	72 252	9 768
Jd. Paulista	-	116 549	15 757
Moóca	05	36 113	4 882
Pari	203	27 756	3 752
Perdizes	-	128 052	17 312
Sta. Cecília	122	84 915	11 480
Sta. Ifigênia	60	42 453	5 735
Sé	31	8 191	1 107
<b>TOTAL</b>	<b>724</b>	<b>739 674</b>	<b>99 998</b>

OBS: Os Subdistritos de J. Paulista e Perdizes não pertenciam à AR-Sé na época do levantamento (1980).

Na Regional da Sé de uma população total de .. 947.592 habitantes apresenta 429.259 habitantes com renda familiar até 5 salários mínimos, isto é, população estimada como carente, sendo que o número total de cortiços nesta Regional é de 1.141 com uma população encortiçada da ordem de 129.035.

De acordo com a mesma pesquisa pode-se constatar:

- congestionamento e superlotação: média de 16,92 cômodos por cortiço, para uma média de 18,20 famílias e 54,37 pessoas, a média de pessoas por cômodo é de 3,71 representando 3,01 m<sup>2</sup> por pessoa.
- condições sanitárias : média de 2,39 banheiros, 3,21 pias, 2,76 tanques comuns, 2,53 privadas e 2,00 chuveiros por cortiço.
- condições de salubridade: os cômodos são muito úmidos, em mau estado de conservação, com falta de arejamento e de isolamento.
- múltiplo uso dos cômodos: dormitórios, local de preparação de alimentos e de se tomar refeições, de estar, de visita e outros.

Aspectos sociais sobre a população moradora em cortiço:

Procedência: a maioria da população é constituída

por migrantes, nascidos e procedentes principalmente dos Estados da Bahia, Minas Gerais, Pernambuco, São Paulo (interior) e na sua maioria procedente de zonas urbanas.

Idade: há uma significativa incidência de menores de 18 anos, destacando-se as crianças na faixa de 0 a 6 anos, para os maiores de 18 anos a concentração está na faixa de 18 a 35 anos, com predominância do sexo feminino.

Escolaridade: destaca-se a população com o 1º grau incompleto (1ª a 4ª séries) e um expressivo número de analfabetos.

Ocupação: a maioria encontra-se na área de prestação de serviços, com grande número de empregadas domésticas e ajudantes gerais. A renda mensal encontrada está principalmente na faixa de 1 a 2 salários mínimos.

Outro fator que se deve observar é que apesar de existirem padrões habitacionais que devem ser fiscalizados pela Prefeitura, grupos de comerciantes organizaram-se para montar redes de cortiços pela cidade. Apresentando-se como "donos de pensões populares", os negociantes já adquiriram "know-how" nesse tipo de investimento altamente lucrativo: apenas um cortiço da Moóca em 1981 dava um lucro líquido de Cr\$ 125.000,00 mensais à locadora da casa, proprietária de outros 23 cortiços na zona leste! Em 1982, o aluguel de um

quarto de cortiços em São Paulo variava de Cr\$ 8.000,00 a Cr\$ 12.000,00.<sup>43</sup>

As histórias de cada morador dos cortiços são semelhantes e tristes, todos vivem numa promiscuidade total. O pior de tudo é que as condições de vida dos moradores também vêm-se agravando: estão cada vez mais doentes, alimentando-se pior e os imóveis em que vivem estão mais deteriorados do que nunca.<sup>6</sup>

Neste sentido, vejamos alguns cortiços e depoimentos de seus moradores.

No casarão da rua Madre de Deus nº 769, Moóca, onde vivem 150 moradores tem apenas 1 tanque com 5 torneiras, 54 quartos, e 1 banheiro coletivo com 4 chuveiros e 5 privadas. Este casarão pertence a D. Maria Conceição dos Santos de 43 anos que é também dona da rede de 23 cortiços acima mencionados. Neste casarão, em 1981, ela gastava Cr\$ 20.000,00 de luz, Cr\$ 32.000,00 de água, Cr\$ 8.000,00 de Imposto Predial e Cr\$ 80.000,00 de aluguel. Ela diz não ser dona dos imóveis e que a grande maioria das casas pertencem a espólios, estando incluídos em processos de inventários que se arrastam há anos na Justiça, e enquanto não faz a partilha, os herdeiros os alugam. Neste casarão, mora D<sup>a</sup> Evanilde Alves de Oliveira, de 24 anos, proveniente da Paraíba com o marido e 2 filhos em 1979, que se tornou "zeladora de quintal", do cortiço devido a sua coragem em pôr ordem no casarão. Ela diz ser o cortiço pior que um hospício. Tinha muitos ladrões, os quais ela expulsou de lá, conseguiu organizar fila para chuveiro, acabou com a "guerra do rádio" que começava logo às 6 horas da manhã e no último volume... Uma coisa ela tem certeza:

" Descobri que a cidade de São Paulo atrai iludidos e devolve arrependidos".

Outro morador deste cortiço o Sr. Francisco de As sis Lima dá o seu depoimento dizendo ter pensado em morar nas favelas de Santo Amaro mas .... o preço médio do barraco em 1981 estava ao redor de Cr\$ 60.000,00.

"Se eu tivesse esse dinheiro, ia embora para Pernambuco".<sup>4'</sup>

Na rua Imaculada Conceição nº 76, um casarão, que pertenceu ao ex-governador Carvalho Pinto, se transformou em cortiço, sendo utilizado até mesmo os porões do mesmo onde para entrar é preciso se abaixar pois a altura mínima é de 1,50 m. Além de toda precariedade, não tem espaço para cômo das ou armários, ficando os objetos pessoais guardados dentro de malas que ficam debaixo da cama.<sup>65</sup>

Na rua São Vicente de Paula nº 58, no centro, há um dos mais antigos e abandonados cortiços de São Paulo. A água do esgoto, por exemplo costuma inundar o quintal e inva dir os porões. O corredor que separa os porões do quintal do casarão foi transformado em um depósito de lixo, onde os moradores dos quartos mais humildes são obrigados a passar e também onde as crianças brincam, correndo o risco de contrair doenças.<sup>65</sup>

No cortiço da rua dos Estudantes nº 600, na Baixa-da do Glicério, o cheiro de urina se mistura com o da comida. São 11 moradores que se espremem em 11 quartos cujas dimen - sões não ultrapassam 2 x 3 metros, muitos separados uns dos outros por placa de eucatex. Os 3 banheiros estão sempre entupidos, a privada transborda, a única pia também está entupida e só as torneiras dos 3 tanques do lado de fora, onde os moradores lavam os pés, o rosto, as louças e as roupas, funcionam bem. As paredes estão arreventadas, imundas, molhadas



porque mina água dos encanamentos dos banheiros. O forro está podre e pedaços de madeira despencam na cabeça dos moradores fazendo com que chova dentro. O chão está sempre molhado, porque os ralos do cortiço vazam e a água invade o cômodo e, são muitos, os ratos. D. Lurdes que vive neste local com uma irmã e seus filhos totalizando 6 pessoas num cômodo de 2 x 3 metros diz:

" ... Por causa de toda essa umidade, meus filhos vivem doentes, o de 6 anos já teve bronquite e tuberculose ... "

Ela também sonha com a favela onde poderá ter sol e luz.<sup>6</sup>

Um conjunto de casarões na esquina das alamedas Nothman e Cleveland (Campos Elíseos) foi transformado em cortiço por pessoas que viviam em marquises, viadutos, pelos desempregados e por biscateiros e marginais. São mais de 15 famílias que se contentam com quartos sujos, com goteiras e malcheirosos, isto é, sem saneamento, tem como prefeito o Sr. Natalício Pereira, vivendo há 8 meses, que organiza a vida de cada morador, apartando brigas e tranquilizando a Polícia quando a mesma quer invadir o local.<sup>59</sup>

Novamente em 1975 a Prefeitura do Município de São Paulo propôs um plano para solucionar os problemas dos cortiços, cabendo a COBES fazer um trabalho chamado "Diagnóstico do Fenômeno Cortiço no Município de São Paulo", mas infelizmente não foi realizado nada em favor desses carentes.<sup>6</sup>

No 2º semestre de 1980, a COBES começou a desenvolver um trabalho também pensando em solucionar o problema dos cortiços, através de seus Supervisores Regionais de Serviço Social. Encomendou um estudo à Emplasa - Empresa Metro

politana de Planejamento para levantar em 90 dias, o número de favelas, cortiços e barracos da capital, com um custo a proximado de Cr\$ 360.000,00. Além disto, entrara também em contacto com as paróquias que estão em contacto contínuo com os cortiçados. Este estudo tem como objetivo estudar as características, aspirações e necessidades dos moradores dos cortiços, devendo essa população ajudar a encontrar as soluções para os problemas que enfrenta. A Prefeitura pretende assim atender os moradores em cortiços de uma forma global, incluindo as áreas de saúde, lazer, educação e trabalho. Conforme entrevista efetuada pelo nosso grupo de trabalho na FABES-Sé, pudemos constatar que este trabalho ainda se encontra em fase de publicação, sendo assim impossível de se coletar os dados.

### 3.2 - Periferia

No período entre 1920 e 1942 devido o fato do aparecimento da integração trem- onibus houve um grande aumento da periferização da população, sendo que em 1930, já existia uma profusão de loteamentos que se estendiam para além dos bairros mais afastados em torno de toda São Paulo.

Esta proliferação deveu-se, ao que parece, não pela procura da população de baixa renda de lotes onde pudesse habitar, mas sim a existência de investidores em busca de valorização para seu capital, dado que o intenso crescimento da cidade, tanto econômico quanto populacional e espacial, assegurava lucros certos. Com esta demanda de investimentos houve uma queda sensível na construção de casas de aluguel, havendo, portanto, um déficit ainda maior de moradia para a população de renda baixa, e então esta população passou,

devido principalmente ao baixo valor de venda desses lotes, a comprar os lotes desses loteamentos da periferia.

Constatou-se também que nesta época o número de casas próprias era bastante reduzido e, por outro lado, o número de casas individuais nas áreas periféricas (carentes de infra-estrutura) era bem mais alto. A confrontação destes dados nos faz levantar a hipótese de que estava ocorrendo o fenômeno da construção de casas de aluguel na área periférica, em loteamentos recém abertos e que visavam a população mais carente. Existem algumas evidências de que era o próprio trabalhador de baixa renda que estava construindo em seu lote e alugando a moradia, enquanto continuava a morar em cortiço.<sup>9</sup>

As periferias representam hoje o espaço mais dinâmico de nossas cidades, concentrando cada vez mais grandes contingentes de trabalhadores com suas famílias, sem instalação sanitária, sem abastecimento de água, servindo-se de poços quase sempre de águas contaminadas, com instalações sanitárias de fossa negra, um simples buraco no chão, ou as vezes sem nada. Estas são suas casas e suas vidas.

A subida dos aluguéis acima da capacidade aquisitiva expulsa os trabalhadores, que migram do Centro das Metrôpoles para a periferia, onde o preço do solo é mais baixo, exatamente porque não dá acesso aos serviços públicos.

Em suas casas residem em média 7 pessoas por família, 4 ocupando o mesmo dormitório ou dormindo na cozinha, nos corredores e nas salas.

Migram também para a periferia os pobres, os recém-chegados expulsos dos núcleos metropolitanos por remoção de favelas, construção de obras públicas, etc.

Porisso falar em periferia, não é se referir necessariamente às áreas exteriores mais distantes do centro urbano, mas sim aos setores das cidades precariamente atendidos, nos quais os valores imobiliários são suficientemente reduzidos para serem suportados pelas populações de baixa renda.

O fenômeno periferia, como é chamado em São Paulo ou suburbio no Rio, é complexo se analisarmos outras variáveis, menos evidentes e mais profundas, que atuam na dinâmica do crescimento metropolitano.

O empobrecimento progressivo da população e a emergência de grandes contingentes de população marginal datam como já foi dito a partir de 1930. Até essa época o trabalhador urbano ainda podia alugar uma habitação em bairros como Belém, Moóca ou Bexiga, que eram pobres mas não periféricos. Mas, desde então, a queda do salário real e os efeitos contra produtores da "Lei do Inquilinato" que desestimulou os investimentos em casas populares, fizeram esta população a arranjar-se onde e como pudesse.

Em segundo lugar é importante o fato de que o processo periférico do crescimento, além de ser responsável pela periferia, implica também na deterioração permanente e progressiva dos setores centrais da Metrôpole e do habitat urbano como um todo.

A expansão descontínua da mancha urbana aumenta as distâncias e encarece os investimentos para a implantação dos serviços públicos.

Enquanto porções do solo urbano parcial ou totalmente atendidas permanecem ociosas, contingentes cada vez maiores de população se instalam em áreas não servidas.

E enquanto a periferia surge e se amplia a baixa utilização dos serviços instalados condena o poder público à incapacidade permanente de resolver um problema, que paradoxalmente o crescimento econômico e demográfico somente contribuíram para agravar.

O padrão periférico de crescimento, decorre da existência de mecanismos econômicos que conferem ao solo urbano funções alheias à sua utilidade intrínseca.

"Enquanto que uma parte da demanda real é expulsa para áreas cada vez mais distantes, e enquanto a retenção especulativa mantém lotes ociosos ou ineficientemente ocupados nas áreas urbanizadas, a mancha urbana se expande a níveis bem maiores do que os requeridos pelo incremento demográfico."

Assim, o solo urbano deixa de significar apenas uma utilidade, para transformar-se num objeto de ações econômicas alheias ao seu valor... "um refúgio tranquilo e seguro para a poupança dos investidores ..."

Esta distorção do papel econômico do solo urbano desencadeia um processo progressivo e auto-alimentado de crescimento periférico.

A resultante desse processo, do ponto de vista urbanístico é o padrão periférico do crescimento da Metrópole com todas as suas características: baixa densidade de ocupação do solo urbano, aumento das distâncias, ineficiência dos transportes, elevação dos custos sociais e privados da urbanização e comprometimento irreversível da eficiência da administração pública.

... São Paulo, constitui um exemplo flagrante de

como as consequências do padrão periférico de crescimento da Metrópole não são transitórias e nem se limitam a bairros e distritos específicos, mas implicam num processo irreversível de deterioração de todo o habitat urbano.

A aquisição é manipulação especulativa do solo, a incorporação desordenada e superflua de novas áreas à cidade geram o desequilíbrio e a transitoriedade das funções urbanas e das vantagens locacionais dos setores no espaço urbano.

As funções urbanas de bairros vizinhos e distritos em lugar de se expandirem pela incorporação do espaço vizinho, transferem-se para outras áreas, abandonando as localizações originais para novos usos.

... E a cidade cresce, mas cresce consumindo-se num movimento perene de demolições e de auto-destruições.

E os loteamentos periféricos se cristalizam na alternativa para a população que sofre a compressão salarial, e se os salários são absolutamente insuficientes para garantir a reprodução da família trabalhadora, os loteamentos periféricos se apresentam para uma grande parcela da classe trabalhadora como uma possibilidade de resolver o seu problema habitacional.

E é, nessa situação, de salários achatados e insuficientes para pagar o aluguel ou comprar moradias prontas, que a questão da habitação proletária vai encontrar uma alternativa de solução na auto construção que Maricato<sup>33</sup> define como " ... o processo através do qual o proprietário constrói sua casa sozinho ou auxiliado por amigos e familiares, nos seus horários de folga do trabalho remunerado, principalmente, portanto, nos feriados e fins de semana".

A auto-construção, uma forma não capitalista de produção de moradias, que constitui uma resposta da classe trabalhadora ao empobrecimento crescente a que vem sendo submetida.

Assim, "sem encontrar uma solução para o seu problema de moradia no mercado comercial nem nas alternativas da política habitacional oficial, que fracassou nos seus programas de atendimento à população de baixa renda.

A classe trabalhadora busca solucionar esse problema por conta própria, substituindo por trabalho, os recursos monetários que lhe faltam para pagar pela moradia, assumindo todos os riscos da auto-construção".

A auto-construção é um processo que marca um modo de vida.

O processo tem início com a compra do lote e a construção do que os próprios trabalhadores chamam de "um barraco", que no geral é o primeiro cômodo da futura casa, e prossegue por etapas numa marcha descontínua e longa.

Como os lotes são vendidos sem exigência de entrada, sendo a única despesa maior o contrato de compra e venda cujo pagamento pode ser parcelado, em realidade basta o pagamento da primeira prestação para poder iniciar a edificação da casa. Entretanto o tempo que decorre da compra do lote à construção do primeiro cômodo é muito variável e depende da disponibilidade objetiva de recursos por parte do trabalhador. Alguns conseguem fazê-lo imediatamente, enquanto outros se vêem obrigados a esperar meses e até anos.

Levando-se em conta que mesmo o pagamento das prestações do lote quando somado ao aluguel é um peso exorbi

tante no orçamento de trabalhadores com níveis salariais tão baixos, e que a esses ainda se somam gastos maiores com material de construção, percebe-se que o período que vai da compra do lote à conclusão do primeiro cômodo - momento em que a família se muda para a casa própria - se constitui na fase mais crítica da auto-construção.

Prova disso é a elevada proporção de perda de lotes, por falta de pagamento das prestações, no primeiro ano após a compra, alguns com a construção já iniciada, outros já tendo o poço furado e outros ainda estando apenas cercado.

Para transpor esta fase, uma prática generalizada é a substituição da cada de aluguel, por um cômodo cedido na casa de parentes, por um quarto alugado, ou ainda por um cômodo, próximo ao loteamento, para assim ter disponível o dinheiro para empregar na casa própria.

Vencida esta primeira fase, parte dos objetivos já são considerados atingidos. A garantia de um abrigo, mesmo precário em termos de conforto, e a certeza de estar produzindo um bem do qual se apropria integralmente, dão aos trabalhadores alento para prosseguirem vagarosa e persistentemente num processo penoso cujo tempo de duração é reconhecidamente imprevisível.

A auto construção se estende, assim, por anos a fio, e os trabalhadores envolvidos nela estão continuamente empenhados em supri-la dos recursos necessários que, vão de duas ordens: monetários e de trabalho.

Para poder fazer frente aos gastos monetários que a auto construção exigem, todos os mecanismos que possam via



bilizar um aumento de renda são acionados tais como:

- extensão da jornada de trabalho: as horas extras feitas no próprio emprego e a realização de biscates
- FGTS - anteriormente também constituia uma importante fonte pois os trabalhadores se empenhavam em serem demitidos para poderem retirar seu Fundo de Garantia e empregá-lo na casa própria. Esta prática hoje está quase em desuso, face ao problema do desemprego.
- aumento do número de membros da família que exercem trabalho remunerado - é outra forma utilizada para resolver o problema da escassez de recursos monetários: esposas, filhos, mesmo menores, são utilizados para sobrevivência do prosseguimento da construção.

Além de todos esses mecanismos, a estruturação do orçamento doméstico se faz - orientada pela auto construção - de forma a comprimir as despesas com itens básicos de consumo: alimentação, saúde, vestuário, transporte, educação e lazer.

Outras práticas ainda decorrentes desta luta são: venda de equipamentos domésticos e objetos pessoais nos momentos de maior necessidade, e outra é o atraso sistemático no pagamento das prestações do lote até que não ultrapasse o limite de tolerância da Companhia loteadora.

A auto construção porisso, é um processo que marca um modo de vida por permear quase todas as esferas do cotidiano dos trabalhadores empenhados nela.

Assim, visando a construção de sua casa própria, que é vista por ele como o único caminho para garantir a segurança do grupo familiar, o autoconstrutor trabalha num volume muito superior à jornada de trabalho normal, comprime ao máxi

no suas despesas, alimentando-se mal, não tendo o repouso e o lazer necessário, sujeito a um desgaste físico durante anos a fio, cujo resultado está muitas vezes na perda da saúde, perda essa que a moradia não poderá recuperar.

O processo da auto construção determina também um modo específico de morar. De fato, ao processo penoso, moroso e descontínuo, resulta uma casa permanentemente inacabada e com precárias condições de habitabilidade.

Uma pesquisa feita no Jardim Esperança - loteamento aberto em 1972, em Queimados, no Município de Nova Iguaçu, Baixada Fluminense em 1978 (R.J.): denunciaram os seguintes fatos:

- " - nenhuma casa concluída;
- paredes sem revestimentos;
- piso tratado apenas com aguada de cimento;
- coberturas de lajes de concreto batidas sobre taipa de madeira;
- nenhum impermeabilizante que evite infiltrações das chuvas;
- nenhum telhado sobre as lajes que diminua a absorção do sol; trazendo como conseqüências goteiras e elevadíssimas temperaturas.
- quase totalidade sem água encanada, pias e tanques; as roupas e os utensílios lavados em latas ou bacias à beira do poço.
- sem plantas elaboradas previamente para futuras ampliações, geram-se novos cômodos com prejuízos em insolação e ventilação.
- área construída é descompatível com o número de pessoas abrigadas, resultando um espaço congestionado sem conforto".

Somam-se a esses problemas relativos à carência da infra-estrutura que marca os bairros periféricos, privados até mesmo de obras de saneamento básico.

Em São Paulo a expansão da periferia se deu principalmente a partir da intensificação do parque fabril nos anos 50.

Atualmente, várias dessas áreas, consideradas periféricas até 1955 (Bairro do Limão, Itaberaba, Vila Maria, Tatuapé, Vila Carrão, Sul de Santo Amaro, arredores do Butantã, Osasco, etc) não mais constituem a periferia de São Paulo, no sentido estrito. As áreas que configuraram essa primeira periferia localizavam-se, principalmente ao longo de estradas secundárias e nas ligações viárias entre subúrbios e distritos isolados, ou entre esses e o centro urbano de São Paulo, sendo sua topografia, geralmente irregular e inadequada à implantação de indústrias.

Muitas dessas áreas transformaram-se em bairros enquanto outras conservam seu caráter precário e permanecem até hoje isoladas da mancha urbana.

Essa tendência é reforçada pelo surgimento de novos loteamentos, extremamente precários, cada vez mais distantes do centro, que vêm a conformar a chamada segunda periferia, cuja topografia é extremamente irregular, próxima a pedreiras, antigos portos de areia ou olarias.<sup>26</sup>

Esse processo se inicia por volta de 1960 a partir da ocupação da faixa norte do Tietê até o sopé da Serra da Cantareira, ao noroeste, ao redor e através de Pirituba, ao longo das saídas viárias (Anhanguera e Castelo Branco) e junto à margem do Tietê a Oeste; ocupação periférica ampliada

ao redor de Osasco, Barueri e Carapicuíba, saída da Raposo Tavares e Br-116, arredores de Campo Limpo, Diadema e paralelos a Leste, os contornos suburbanos de Itaquera, Guaianazes, Mogi, Poá, periferias de Guarulhos, São Miguel Paulista, etc.<sup>22</sup>

> A EMURB caracteriza a configuração dos bairros da periferia através dos seguintes itens:

- inadequação da maioria dos loteamentos às condições topográficas, com ruas ou lotes em área excessivamente inclinada;
- loteamentos em situação jurídica irregular;
- inexistência de calçadas, vias pavimentadas ou iluminação pública;
- córregos a céu aberto, engrossados por águas servidas e esgotos;
- falta parcial ou total de rede de água;
- coleta de lixo inexistente ou parcialmente inexistente;
- dificuldade de acesso da população aos lotes de terrenos acidentados, com escadas e caminhos de pedestres improvisados, nas áreas internas dos loteamentos;
- transporte coletivo insuficiente e distante das habitações;
- escassez de equipamentos comunitários básicos como: creches, parques infantis, escolas de 1º grau e postos de saúde;
- baixa densidade ocupacional.<sup>17</sup>

Segundo a EMURB (1980), os problemas a nível de bairro, se refletem a nível da casa da seguinte forma:

- área construída na fase inicial de aproximadamente 20m<sup>2</sup> insuficiente para abrigar seus moradores;
- existência de apenas um ou dois cômodos nessa fase, in suficientes para as atividades da família;
- casas construídas precariamente, e à margem do Código de Obras do Município;
- uso de material de construção inadequado;
- lotes subdivididos irregularmente entre várias famílias, gerando espaços insalubres e inadequados;
- inexistência da rede de esgotos e quando existem fossas sépticas em geral tem posicionamento irregular em relação aos poços de água no lote;
- falta de instalações elétricas e ligações inadequadas entre várias casas;
- iluminação, ventilação e insolação insuficientes;
- casas construídas em várias fases, de acordo com as possibilidades financeiras dos seus moradores, configurando um ambiente inacabado e constantemente em obras.

› Através dos itens descritos e perante o referencial da "habitação saudável", percebe-se o forte problema de saúde pública que constituem essas "casas precárias da periferia", com água poluída, conforto térmico e acústico inexistente, condições de ventilação insuficientes, espaços reduzidos e inadequados.

Pensando em solucionar esses casos de loteamentos da periferia, a maioria deles clandestinos (segundo o Secretário das Administrações Regionais em número de aproximadamente 3000), a Prefeitura Municipal de São Paulo criou o programa Properiferia.

### 3. 2.1- Properiferia

Este programa foi criado pela Prefeitura de São Paulo, e, pelo seu grande alcance social, prontamente encampado pelo BNH, desenvolve-se ao mesmo tempo ao nível do loteamentos tratados, e ao nível da habitação.

Para o desenvolvimento de tal programa, reúne-se a EMURB e COHAB, e se aplica àqueles loteamentos regularizados ou em processo de regularização que se caracterizam como os mais carentes, merecendo portanto tratamento prioritário.

A Prefeitura intervém no loteamento, através da SERLA - Supervisão de Regulamentação de Loteamentos e Arruamentos e a Secretaria da Habitação entra em ação depois, com vistas à regularização de cada lote ou habitação em relação à legislação municipal.

A EMURB faz o levantamento da situação de cada lote e habitação, determina as necessidades mais urgentes da área em termos de equipamentos comunitários, identifica as obras de responsabilidade do loteador e fiscaliza sua execução, elabora o projeto geral, executa as obras de infra-estrutura e também construir os equipamentos comunitários tais como creche, escola, posto de saúde, quadra esportiva, entre outros.

O objetivo do programa a nível de loteamento ou de conjunto de loteamentos é a reurbanização da área como foi o caso do Properiferia na Zona Norte, envolvendo Jardins Damasceno, Carombé, Vista Alegre e Princesa. Reurbanização está feita através da retificação de ruas, sua pavimentação, drenagem, escadarias, acessos e pontes, iluminação pública e a instalação de equipamentos comunitários.

A COHAB se ocupa com a habitação. Repassa os financiamentos da linha FICAM do BNH para construção, ampliação ou melhoria das habitações.

O Projeto Anchieta inspirado no Projeto Rondon, é desenvolvido dentro do Properiferia, à nível de habitação. Este projeto mobiliza estudantes de engenharia e arquitetura para a prestação de assistência aos moradores, tanto no aspecto jurídico-legal como no aspecto técnico. Desta maneira, os estudantes são colocados frente à realidade da periferia da cidade, o que não lhe é dado nas escolas.

O Projeto Anchieta iniciou-se com 25 estudantes, tendo ampliado para 45 estagiários, a partir de 1982, através da autorização dada pelo então Prefeito Reynaldo de Barros.<sup>56</sup>

### 3.3. Favela

As favelas são caracterizadas pela invasão de terras públicas ou privadas que desde o início do século e mais precisamente a partir da década de 50 e mais intensivamente, a partir de 1970, sofreram um elevado aumento do número de seus habitantes.

A ocupação do solo não é muito difícil. Encontrando o terreno baldio, marcam-se um pedaço de terra e erguem-se o barraco rapidamente, uma vez que a rapidez da construção nestes terrenos invadidos dificulta a ação fiscalizadora que só poderá interferir antes da colocação da cobertura, favorecendo com isto as "fabricas de barracos."

Tudo isto acontece devido a péssima distribuição de renda neste País, fazendo com que os pobres fiquem cada vez mais pobres, não podendo construir ou adquirir sua pró-

pria casa, nem tão pouco pagar aluguel, restando como uma das alternativas, o favelamento.

A Sra. Marta Terezinha Godinho, assistente social e atualmente secretária da SEBES relatou ao jornal Folha de São Paulo - Folhetim (30.11.80) que o mecanismo econômico adotado pelo governo é fator multiplicador da miséria e sua manutenção vai levar grande parcela da população a viver nos padrões de favela.

Segundo o levantamento efetuado pelo COBES, em 1981, em seu trabalho "Favelas no Município de São Paulo", podemos constatar que o número de favelas tem aumentado como mostram a tabela 7 e o gráfico 1.

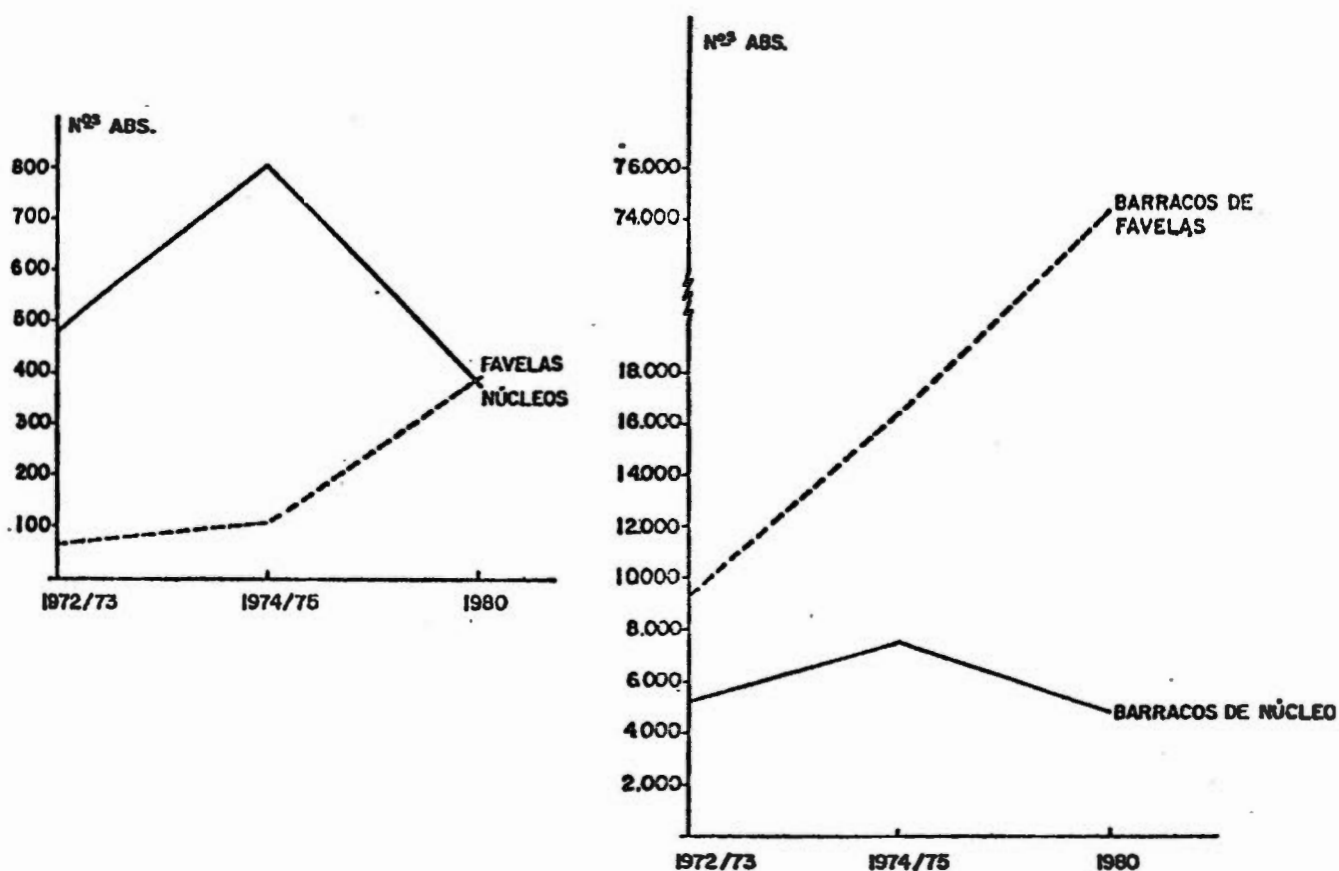
TABELA 7 - Evolução de favelas e barracos no Município de São Paulo.

AGLOMERADOS	1972/73	1974/75	1980
Núcleos	480	805	375
Favelas	62	111	387
Total:	542	916	763
Barracos Núcleos	5.112	7.676	4.924
Barracos Favelas	9.392	16.272	74.362
Total:	14.504	23.948	79.286

FONTE: Extraído da COBES.



GRÁFICO 1 - Evolução do fenômeno favela no  
Município de São Paulo.



FONTE: Extraído da COBES.

A baixa renda e a limitação das exigências das populações impedem que os conjuntos tenham um mínimo de organização urbana, mas isto é compensado por um elevado grau de espírito de comunidade e de vizinhança.

Em meados da década de 50, a população de mais baixa renda começou a ocupar, em Fortaleza, os terrenos da prefeitura em loteamentos desabitados, onde os conflitos só iriam começar quando o crescimento da cidade chegasse ao local. As condições climáticas permitem, nesta região, o barateamento do custeio da moradia.

Em 1972, a população mais carente de Salvador usava lixo "in natura" para aterrar os alagados à beira mar, com uma camada fina de terra por cima. Como consequência teriam desprendimento de gases nocivos, superaquecimento do terreno e contaminação ainda maior das águas paradas e dos braços de mar.

No Rio de Janeiro, a construção das favelas nos morros aumentam a erosão colocando em perigo tantos os barracos como edifícios e casas das ruas situadas abaixo da encosta. Já em Recife, os conjuntos de mocambos, em 1972, já eram construídos nas partes mais baixas da cidade e com isto sujeito às inundações.

Veja o problema, se a localização dos terrenos é boa, os favelados correm o risco de serem expulsos por ação administrativa direta, como os de Ondina e Bico de Ferro, em Salvador, ou os da Praia do Pinto, no Rio.<sup>15</sup>

Sabemos que as favelas não são todas iguais mas alguns problemas são comuns à todas.

Os barracos são construídos de madeira, estuque e zinco, sendo a madeira material mais predominante como mostra a pesquisa do IPT- 1980. A cozinha costuma ser a maior área, separada do quarto na maioria das vezes, por cortina ou armário.

Usam o zinco, lata, pedaços de amianto, telha de barro, entre outros, para fazerem o teto. Nos barracos mais antigos predomina telha de barro e atualmente cimento amianto.

Os pisos são de terra batida, poucos de madeira, sendo a maioria, cimentado.

Em 1965, a grande maioria não tinham água encanada, nem banheiro. Tampouco dispunham de fossa. Não tinham luz, a não ser quando fornecida por um indivíduo que obteve a concessão de uma cabina e cobrava quase sempre uma quantia arbitrária.<sup>3</sup>

Em São Paulo até julho de 1981, através do Programa de Eletrificação de Favelas - Pró-luz, já havia sido ligada a 46.237 barracos, que pagava, a taxa simbólica de Cr\$. 750,00. Atualmente, praticamente todos os barracos situados em áreas municipais, já se encontram ligados à rede de energia elétrica.<sup>60</sup>

No Rio, os caminhos que levam a certas favelas podem ser comparados a "labirintos". São morros estreitos, tortuosos e fatigantes.

A falta de água nas favelas do Rio, em 1965, fazia deste produto uma rendosa indústria. A maioria dos barracos usavam barril para armazenar a água mas, por falta de limpeza, estes barracos causavam problemas de saúde.<sup>3</sup> Para resolver o problema da falta de água, temos hoje, o Programa de Abastecimento de Água - Pró-Água, que tem como objetivo estender a rede de abastecimento de água às favelas localizadas em áreas municipais, através de torneiras públicas, fazendo com que não utilizem água poluída.<sup>60</sup>

A água é um grande benefício para esta população tão sofrida pois, sem a mesma, corriam o risco de contaminações não só nos depósitos como também nas bacias de banho visto que, estas bacias tinham inúmeras utilidades.

Bem, a arte continua a mesma. Um jeito que não se

aprende na escola de pregar tábuas podres com novas, grudar zinco com plástico, construir em declive, desafiar a erosão, ou seja, pendurar barraco no morro com grande solidez!<sup>10</sup>

A Sra. Marta Godinho, em uma entrevista dada à Folha de São Paulo - Folhetim (30.11.80) disse:

" A técnica construtiva de um barraco é um milagre que só o favelado sabe fazer. Se algum técnico, engenheiro ou arquiteto, tentar reproduzir, utilizando os mesmos materiais e as mesmas condições, certamente a construção vai cair. Porque a técnica que eles usam é uma arte que só a lei da sobrevivência ensina. É uma arte que felizmente tem a proteção de anjos da guarda, porque só assim se explica que um barraco continue em pé."

Segundo Thimel<sup>62</sup> o que surpreende numa favela é a coerência entre o conteúdo sócio-cultural e o sócio-econômico; entre a criatividade técnica e espacial no quadro dos mais disponíveis, por um lado, e a expressiva forma arquitetônica das suas construções e sua utilidade para as exigências dos usuários, por outro. A qualidade de todos os exemplos mostra processos espirituais de altíssimo nível de criação. O homem, vivendo em condições às mais precárias possíveis, busca inclusive, indistintamente, exprimir de maneira harmoniosa a personalidade individual no contexto da concepção coletiva de seu ambiente habitacional e urbanístico bem definido.

Luiz Cintra do Prado, relata o calor humano da vivência que existe, em geral, nas favelas e em todos os conjuntos habitacionais da mesma categoria, socialmente bastante baixa. Segundo ele, há este calor humano apesar do descon-

forto e a falta de condições, de saneamento básico entre outros. Por exemplo, nas favelas do Rio de Janeiro, o conjunto habitacional, com toda sua pobreza, com toda sua miséria, tem um aspecto poético, que talvez não seja muito comentado pelos moradores, mas que de fato existe e explica muita coisa, que com eles se passa. É sabido que muitos artistas, músicos ou compositores têm procurado morar nas vizinhanças de favelas, porque justamente há lá poesia, que lhes serve de inspiração.

Isso não quer dizer que os moradores das favelas são felizes pois lá ocorrem muitos problemas humanos, entretanto há grande solidariedade entre eles. Sendo assim, Luiz acha que os conjuntos residenciais do BNH deveriam dar alguma coisa que facilitasse o estabelecimento deste calor humano como nas favelas mas, nêles, as casas têm aspecto geométrico desumano. Logo, a favela é o povo e os habitantes dos conjuntos habitacionais transformam-se na massa.

As condições precárias vividas pela população favelada, quer pela falta de serviços e equipamentos de infraestrutura, quer pela deficiência de suas casas, exercem efeito sobre a saúde do morador!

Em entrevista ao Jornal O Estado de São Paulo 16.01.80, Dr. João Yunes, professor de pediatria social da USP e atualmente Secretário da Saúde, cita ter trabalhado 8 anos com favelas e comenta que a maioria das doenças é "importada", isto é, está relacionada ao local de origem dos favelados. O ambiente insalubre e a promiscuidade facilita sua proliferação e entre as moléstias mais comuns estão a esquistossomose, tuberculose, difteria, tétano, coqueluche e

sarampo - e todas têm como denominador comum a desnutrição.

No final de 1982, realizou-se no Rio de Janeiro, um seminário sobre Política Urbana na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, onde Favela foi um dos temas mais abordado.

Sandra Monarcha Souza e Silva, arquiteta e coordenadora geral do seminário cita que foi realizada uma pesquisa, no âmbito municipal, sobre as prioridades dos favelados revelando que a propriedade da terra que a maioria já tem posse jurídica (mais de 20 anos de moradia) e ainda não propriedade não registrada está em 5º lugar, tendo como 1º lugar o saneamento básico.

As favelas são focos de doença, onde se registram altíssimos índices de mortalidade infantil, isto sem falar na diminuição da expectativa de vida e outros males, em decorrência da subnutrição ou da desnutrição característica das populações de baixa renda e da falta de saneamento básico.

A arquiteta diz ainda: "o atendimento de esgotos, abastecimento de água potável e energia elétrica são os mais precários possíveis e caracterizam condições de vida subumanas."

Foi apresentado neste seminário pelo Ephin Schluger - arquiteto e consultor da Unicef no convênio firmado entre aquele organismo e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social para projetos em áreas faveladas que: apenas 1% das favelas, no Rio, possui rede oficial de esgotos, enquanto vala aberta não canalizada é o sistema prevalente em 48% das favelas. A drenagem pluvial, em 92% dos casos, não é canalizada às galerias. A coleta de lixo da Comlurb-Compa-

nhia de Limpeza Urbana - não atende a 63% das favelas. Somente 6% do universo pesquisado - 364 favelas das 377 existentes no município do Rio de Janeiro - é abastecido por rede oficial da Cedae - Companhia Estadual de Águas e Esgotos do Rio de Janeiro; 24% são atendidas por rede parcial não oficial e 27% das favelas se abastecem por meio de bicas d'águas públicas e/ou nascentes e poços.

Schluger demonstra em seu trabalho que 1,5 milhões de cariocas não desfrutam diretamente dos benefícios de serviços de saneamento básico adequados, déficit que implica custos sociais seríssimos, expressos nas altas taxas de mortalidade infantil, morbidez, baixa produtividade, baixo aproveitamento escolar e diminuição da expectativa de vida, além do desproporcional dispêndio de recursos públicos e provados em medicina curativa. O documento cita: " Estima-se que 60% das enfermidades comuns registradas em unidades de saúde do Rio de Janeiro são relacionadas à insalubridade do meio ambiente e à ausência de serviços adequados de saneamento."

O arquiteto aponta ainda os dados de recente pesquisa realizada pelo IBGE e pela Unicef indicando que, nos domicílios não servidos pelos serviços de saneamento básico, a expectativa de vida é reduzida em 12 anos nas áreas urbanas do Brasil, como um todo, índice que cai para 8,7 anos em São Paulo e vai a 12,6 anos no Nordeste.<sup>36</sup>

Julgamos oportuno comentar sobre os lotes nas favelas, os quais podem ser demarcados ou não. Alguns tomam posse do terreno e o cerca com madeira ou arame. Geralmente a sua área ocupada é delimitada com uma cerca, a não ser que, a favela seja congestionada de barracos na qual fica difícil colocar o muro. Esta demarcação, às vezes, é para poderem cul-

tivar hortaliças e legumes e até mesmo a criação de animais, embora raramente exista algo plantado devido ao espaço.

Através de uma pesquisa de campo feita pelo IPT, em 1980, dos 327 casos estudados, 186 (56,88%) não possuíam lote demarcado e os tamanhos mais comuns de lotes são os que

TABELA 8 - DISTRIBUIÇÃO DA SUPERFÍCIE DOS LOTES NA FAVELA

Superfície do lote (m <sup>2</sup> )	NA	%
menos de 10	3	2,13
10 - 19	19	13,48
20 - 29	35	24,81
30 - 39	17	12,06
40 - 49	30	21,28
50 - 59	7	4,96
60 - 69	7	4,96
70 - 79	4	2,84
80 - 89	8	5,67
90 - 99	1	0,71
100 - 109	4	2,84
110 - 119	-	-
120 - 129	3	2,13
130 e +	3	2,13
<b>TOTAL</b>	<b>141</b>	<b>100,0</b>

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT - 1980.

OBS: FONTE: Extraída da: Taschner, S.P. pg.404.

medem até 50 m<sup>2</sup>, sendo os de 20 e 30 m<sup>2</sup> em maior quantidade.

Dos conjuntos de barracos pesquisados, 76,8% são ocupados por famílias com laços de parentesco de 1º grau; 23,2% são ocupados por famílias extensas.



Os dados encontrados em 1980 indicam um adensamento do número de pessoas por domicílio.

TABELA 9 - DISTRIBUIÇÃO DE BARRACOS SEGUNDO O NÚMERO DE PESSOAS RESIDENTES

Número de pessoas por barraco	1980			1973	
	NA	%	% acumulada	%	% acumulada
1	6	1,8	1,8	5,3	5,3
2	22	6,7	8,6	13,5	18,80
3	46	14,1	22,6	15,9	34,70
4	50	15,3	37,9	15,3	50,0
5	61	18,7	56,6	13,7	63,70
6	38	11,6	68,2	11,7	75,40
7	46	14,1	82,3	9,3	84,70
8	18	5,5	87,8	6,3	91,00
9	20	6,1	93,9	4,1	95,10
10	8	2,4	96,3	2,5	97,60
11	9	2,8	99,1	1,4	99,00
12	1	0,3	99,4	0,6	99,60
13	--	--	99,4	0,2	99,80
14	--	--	99,4	0,1	99,90
15	2	0,6	100,0	0,1	100,00
TOTAL	327	100,0		100,0	

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT - 1980; CADASTRO DE FAVELAS 1973  
BOLETIM HABI p. 52.

OBS: FONTE: Extraída de: Taschner, S.P. pg. 407.

Logo em 1973, 50% dos barracos comportavam unidades com até 4 pessoas residentes, já em 1980 apenas 37,9% tem até 4 pessoas, enquanto em 1980, 17,7% dos barracos tem 8 ou mais residentes; em 1973 tinha apenas 15,30%. Percebe-se que a medida que os anos passam aumentam o número de pessoas por barraco.

Quanto a área do imóvel em 1973 a área média era de 16,63 m<sup>2</sup> e em 1980 era de 23,59 m<sup>2</sup>.

Em 1973 apenas 11,30% dos barracos possuíam mais de 30 m<sup>2</sup> e em 1980, 29,80% dos barracos possuíam mais de 30m<sup>2</sup>. É possível terem investido em seus barracos pois a esperança de sair desta habitação é pequena.

TABELA 10- DISTRIBUIÇÃO DOS BARRACOS SEGUNDO A ÁREA CONSTRUÍDA

Área do barraco(m <sup>2</sup> )	1980		1977	1973
	NA	%	%	%
menos de 10	25	7,8	22,4	4,5
10 - 19	105	32,9	44,8	39,6
20 - 29	94	29,5	19,5	24,7
30 - 39	50	15,7	7,3	17,5
40 e +	45	14,1	4,0	13,60
TOTAL	319(*)	100,00	100,00	100,00

(\*) Faltam respostas em 8 casos.

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT, 1980  
CADASTRO DE FAVELAS  
RODRIGUES, opus cit, p. 108.

OBS: FONTE: Extraída de: Taschner, S.P. pg. 409

Segundo o número de cômodos , em 1973, 52,2% dos barracos tinham apenas 1 cômodo e em 1980 só 30,9% tinham 1 cômodo. Em 1973, 12,90% dos barracos tinham 3 ou mais cômodos e em 1980, 28,4% dos barracos apresentavam-se com 3 a mais cômodos. Quanto aos elementos de ventilação e circulação, a maioria dos barracos possui uma janela e uma porta

sendo frequentemente porta e janela agrupados. Esta ventilação insuficiente aumenta a incidência e prevalência de doenças infecciosas, sobretudo as respiratórias. Na falta de dobradiças, pedaços de pneus velhos as substituem.

Com relação a condições sanitárias, em 1980, apenas 17,13% do total dos barracos pesquisados em São Paulo, possuíam sanitário individual interno e 82% não possuíam qualquer espécie de sanitário.

**TABELA 11 - DISTRIBUIÇÃO DOS BARRACOS PELO TIPO DE SANITÁRIO EXISTENTE**

TIPO DE SANITÁRIO	1980		1973	
	NA	%	NA	%
Coletivo	63	25,71	2599	46,69
individual externo	126	51,43	2866	51,48
individual interno	56	22,86		1,83
<b>TOTAL</b>	<b>245</b>	<b>100,00</b>	<b>5567</b>	<b>100,00</b>

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT - 1980

CADASTRO DE FAVELAS - BOLETIM HABI - 01, p. 58.

OBS: FONTE: Extraída de: Taschner, S.P. pg. 429.

Nota-se que 44,34% do total de barracos pesquisados em 1980, apresentam ausência de sanitários e a existência de sanitários coletivos, para 65,8% do total em 1973. A priori, podemos interpretar como grande possibilidade de proliferação de moléstias infecto-contagiosas, sobretudo as de veiculação hídrica, o que se aprova pela falta de educação sanitária.

A falta de abastecimento de água e de esgotamento sanitário faz com que a presença de banheiros, sobretudo individuais não melhore em nada as condições de higiene e salubridade.

TABELA 12 - DISTRIBUIÇÃO DOS BARRACOS SEGUNDO O TIPO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

TIPO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA	NA	%
Rede pública	74	22,6
Torneira pública	31	9,5
Poço coberto com bomba	3	0,9
Poço coberto sem bomba	82	25,1
Poço descoberto	22	6,7
Nascente	22	6,7
Água emprestada	79	24,2
Água comprada	19	5,8
Caminhão da Prefeitura	1	0,3
Outros	7	2,1
<b>TOTAL</b>	<b>327</b>	<b>100,00</b>

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT - 1980

OBS: FONTE: Extraído de: Taschner, S.P. pg. 430.

No que se refere água emprestada ou comprada, pode ou não representar água da SABESP.- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - que domicílios vizinhos cedem. Acredita ser, água emprestado, água de poço ou de nascente, porque se fosse cedida água da SABESP, naturalmente seria cobrada.

Segundo os dados da SEBES (1973), em 1973, 58,5% dos barracos utilizavam o poço manual; enquanto, em 1980, apenas 31,80% o utilizam, Em 1973, 12,9% dos barracos usavam

água de nascentes, enquanto, em 1980 este valor diminui para 6,7%. Com rede de abastecimento de água e/ou torneira, apenas 28,60% dos barracos os tinham em 1973, sendo este número aumentado para 32,10%, em 1980.

Vejamos uma tabela que relaciona os cômodos que tem água:

TABELA 13 - DISTRIBUIÇÃO DOS CÔMODOS QUE TÊM ÁGUA

CÔMODOS COM PUNTO DE ÁGUA	NA	%
Cômodo único	6	12,24
banheiro interno	4	8,16
banheiro externo	2	4,08
cozinha	20	40,82
banheiro interno e cozinha	7	14,29
banheiro externo e cozinha	2	4,08
outros	8	16,33
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>100,00</b>

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT - 1980

OBS:FONTE: Extraído de: Taschner, S.P. pg.432.

Nota-se a predominância de ponto de água na cozinha. Dos 49 barracos, 95,92% dos barracos usam como encanamento o PVC.

Dos barracos pesquisados em 1980, 26,61% não possuíam pia ou tanque, enquanto em 1973, 64,6% não os possuíam. Para os que tinham pia ou tanque, em 1973, 41% usavam tanque coletivo, caindo para 21,67% em 1980.

O destino dos dejetos é um problema sério para a Saúde Pública. O risco de verminoses e doenças de veicula -

ção hídrica é muito grande, visto que, usam água de poço geralmente contaminada.

Veja a Tabela 14

**TABELA 14 - DISTRIBUIÇÃO DOS BARRACOS SEGUNDO O DESTINO DOS DEJETOS**

DESTINO DOS DEJETOS	1980		1973	
	NA	%	NA	%
Rede de esgoto	2	0,61	60	0,69
Fossa septica	8	2,45	126	1,45
Fossa seca negra	101	30,89		
Ar livre e/ou córregos	216	66,05	2574	29,69
<b>TOTAL</b>	<b>327</b>	<b>100,00</b>	<b>8669</b>	<b>100,00</b>

FONTE: PESQUISA DE CAMPO IPT - 1980

CADASTRO DE FAVELAS - BOLETIM HABI 01, p. 59

OBS: FONTE: Extraído de: Taschner, S.P. pg.434.

Percebe-se que, em 1980, 66,05% dos barracos pesquisados dão como destino aos dejetos, o ar livre ou córregos.

Deve ser considerado ainda, com relação à qualidade sanitária, o destino dado ao lixo: conforme explica Suzana em sua pesquisa, em 1973, apenas 15,1% dos barracos pesquisados utilizavam coleta pública do lixo; já em 1980, 42,82% usufruem deste serviço.<sup>60</sup>

### 3.3-1. Profavela - Programa de Urbanização de Favelas da Prefeitura do Município de São Paulo.

O Profavela, o qual se propõem a efetuar melhoramentos básicos através de seu programa de melhorias, pretende introduzir nas favelas melhoramentos destinados a minorar suas carências. Esses melhoramentos são: água, esgotos, limpeza de córregos, contenção de taludes, remoção de lixo, entre outros. Sua premissa é a manutenção, no local, das populações em questão.<sup>56</sup>

É um Programa da COBES, executado pela EMURB, e que se refere mais às condições de habitabilidade com ênfase para o saneamento básico. É uma solução parcial e de curto prazo.<sup>59</sup>

Tem como objetivo dar condições de saneamento com a implantação de rede de água, inclusive com instalações domiciliares em substituição às condominiais, afastamento de águas servidas para córrego ou galeria pluvial próximos, condição para coleta de lixo: Ainda fazem execução de pontes para pedestres, escadarias de acesso, reconstrução de barracos e colocação de energia elétrica.

Numa primeira fase o Programa previu atender 28 favelas da cidade com 9.184 barracos, sendo 18 favelas já concluídos ou em andamento (4.153 barracos).

Entre a relação de áreas selecionadas para o Programa Profavela, podemos citar a Favela Jardim Maristela.

O plano consiste de especificações das intervenções propostas para a área que estão fundamentadas em diagnóstico detalhado, que resultou da ação conjunta de técnicos das áreas física e social junto à população, no sentido

de equacionar e compatibilizar as aspirações, necessidades e viabilidades técnicas locais.<sup>46</sup>

Este plano é dirigido fundamentalmente, pelo conceito básico definido em função da metodologia adotada pelo Programa, a saber:

- uma favela é Urbanizável, quando as condições físicas, jurídicas e sociais encerram possibilidades de se garantir a fixação da população moradora no local, no sentido de lhe assegurar a moradia, através de posse ou propriedade da área, e de inserção gradativa e definitiva no tecido urbano;
- quando as condições físicas, jurídicas e sociais não permitirem que a população se fixe definitivamente no local, a favela poderá receber somente Melhorias, com o objetivo de minimizar a precariedade das condições de vida, dentro evidentemente das possibilidades técnicas e econômicas existentes.

É importante salientar, no entanto, que os processos são lentos e graduais, particularmente o primeiro, uma vez que a implantação das intervenções propostas vai depender, invariavelmente, não só da participação ativa da população, a fim de que esta possa assumir a responsabilidade e a propriedade das benfeitorias introduzidas, como também do complexo envolvimento das diversas entidades e órgãos públicos.

A participação da população a ser beneficiada é um fator fundamental neste tipo de projeto, levando-se em conta, de um lado, seu caráter inovador, e de outro, sua pró



pria natureza. O envolvimento dos moradores da área deverá se dar desde o primeiro momento, ou seja, a partir da intenção de implantação das Melhorias para a área.

A Favela Jardim Maristela, dita acima, está localizada junto à Rua Professor Tomás de Aquino/Rua Professor Almeida Porto e Rua Arrigo Boito, no Parque Bristol na Zona Sudeste da cidade, ocupando área de aproximadamente 12.000m<sup>2</sup> sob a Administração Regional do Ipiranga, contando atualmente com 77 barracas.

Esta Favela ocupa em sua totalidade uma área municipal classificada como área de uso comum do povo, destinada a espaço livre de loteamento, não pesando até o momento, sobre a população ali localizada, nenhuma solicitação para desocupação da área. Quanto à implantação do projeto desta urbanização de favela apresentamos dados de suas fases e orçamento (Anexo 1).

O êxito do programa depende em grande parte da eficiência e constância do trabalho social desenvolvido junto às populações faveladas que irão ser beneficiadas. O trabalho social é atualmente desenvolvido pela SURS - Supervisão Regional do Serviço Social da Prefeitura do Município de São Paulo e prevê:

- estímulo à participação e organização da população, objetivando a discussão e reflexão sobre os problemas existentes e ação conjunta na solução dos mesmos;
- o preparo da população para a implantação dos serviços de energia elétrica e água;
- a atuação conjunta com entidades da comunidade que

desenvolvem atividades na favela, objetivando uma ação integrada;

- a preparação, orientação e concessão de subsídios às famílias moradoras em barracos com necessidades de remoção ou remanejamento motivados por risco de vida ou liberação de áreas para implantação de melhorias (luz, água, etc).

Ligado à implantação de melhorias, algumas SURS prestam serviços à comunidade, atingindo a população infantil e adolescente, através das OSEM- Organização Sócio-Educativa do Menor e a população adulta através do MOBREAL.

Podemos citar também a caracterização físico ambiental através da identificação de elementos quantitativos e qualitativos capazes de classificá-lo segundo suas possibilidades de recuperação através de melhorias.<sup>46</sup>

TABELA 15

CARACTERÍSTICAS FÍSICO - AMBIENTAIS			
FAVELA: JARDIM MARISTELA		ZONA: Sudeste	
LOCALIZAÇÃO: Rua Prof. Tomás de Aquino/Rua Prof. Almeida Porto/ Rua Arriço Boito		ADM.REG.: IP	
1	SITUAÇÃO TOPOGRÁFICA DA ÁREA	DE MORRO	ENCOSTA <input checked="" type="radio"/>
		ALAGADAS	PLANA
		ALAGÁVEIS	BACIA
		ANTIGO LEITO DE RIO	FUNDO DE VALE
2	ÁREA DO ASSENTAMENTO (ha)	1,2	
3	POPULAÇÃO (hab)	385	
4	NÚMERO DE HABITAÇÕES (barracos)	77	
5	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO DAS HABITAÇÕES (hab./barr.)	5,0	
6	DENSIDADE POPULACIONAL BRUTA (hab./ha)	320	
7	DENSIDADE HABITACIONAL BRUTA (habitações/ha)	64	
8	DISPONIBILIDADE DOS SERVIÇOS DE INFRA - ESTRUTURA (%)	ÁGUA	12,0
		ESGOTO	0,0
		LUZ	100,0
		LIXO	100,0
9	CONDIÇÕES DO SÍTIO	REGULAR	<input checked="" type="radio"/>
		PÉSSIMO	
10	ACESSIBILIDADE AO ASSENTAMENTO	REGULAR	<input checked="" type="radio"/>
		PRECÁRIO	
11	ORDENAÇÃO ESPACIAL	SEMI-ORDENADO	
		DESORDENADO	<input checked="" type="radio"/>
12	ACESSIBILIDADE ÀS HABITAÇÕES	REGULAR	<input checked="" type="radio"/>
		PRECÁRIA	
13	SOLIDEZ E CONSERVAÇÃO DAS HABITAÇÕES	PRECÁRIA, RECUPERÁVEL	<input checked="" type="radio"/>
		IRRECUPERÁVEL	

ASPECTO PREDOMINANTE NO ASSENTAMENTO

Uma outra experiência de urbanização foi feita em uma favela carioca: Brás de Pina.

A favela Brás de Pina, situada no Município do Rio de Janeiro, nas proximidades da Avenida Brasil, principal via de penetração rodoviária do Município, começou sua formação na década de 1930, em terreno pantanoso, de mangue, pertencente de início à Marinha, e posteriormente à COHAB. Seus primeiros habitantes vieram em sua maioria de zonas rurais dos Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo, numa ocupação a princípio vagarosa e gradativa, primeiramente às margens das ruas principais, onde a nesga de terra facilitava a colocação do barraco, estendendo-se aos locais mais alagadiços conforme o incremento da população, através de aterros, casas de palafitas, acesso em estrados de madeira, sempre sofrendo o influxo de preamar e de baixa-mar, além do odor desagradável por ocasião das secas. A ocupação feita a partir das bordas do terreno limítrofe ao bairro, avançando em direção do centro, transformou e reduziu o pântano a apenas um charco central. Em 1967, esta favela ocupava uma área de 108.359 m<sup>2</sup> com uma população de 4.416 habitantes agrupados em 892 famílias distribuídas em 812 barracos, parte em terreno plano seco e parte em charco, sobre palafitas.

A situação ambiental da favela apresentava como problema mais grave a precária solução do esgoto sanitário, pois até mesmo os bairros vizinhos utilizavam para seu esgotamento primário e secundário a área alagadiça da favela. Existia rede de água potável, em condições precárias, em 50% dos barracos, uma vez que a pressão da água não possuía condições de abastecer todos os barracos. Somente 8% dos barracos possuíam ligação de energia elétrica direta da Light, enquanto

outros 64% se utilizavam das denominadas "cabines" redes clan destinadas estendidas a partir de algumas cabines oficiais.

O traçado viário da favela era formado de vias principais de penetração em número de quatro, integradas ao bairro adjacente, algumas em bom estado, de vias secundárias cruzando as diversas zonas, em grande parte em mau estado de conservação e de outras, terciárias, que serviam apenas de ligação entre as demais, geralmente chamadas "becos", sem saída, e raramente em bom estado de conservação. A dificuldade de penetração e a não oficialização das ruas internas como logradouros públicos deixava os moradores sem recolhimento de lixo, o que vinha prejudicar a vida mais a higiene local.

Eram de madeira 95% das habitações, sendo algumas sobre palafitas. Os 5% restantes eram de estuques (1,5%) e de alvenaria (3,5%), encontrando-se poucos, dentre estas, em bom estado. O número médio de habitantes por casa era de 5,4 sendo que 90,5% das habitações eram ocupadas por uma só família e quase 80% das habitações possuíam menos de cinco cômodos.

O Governo Estadual, eleito pelo povo, em 1966, procura elaborar, através de um grupo de trabalho, estudos para iniciar um processo diverso de erradicação, a urbanização. Os resultados dessas pesquisas concluíram pela viabilidade, ao menos a nível experimental, da execução do programa de urbanização local nos aglomerados e, devido ao próprio movimento levantado pela Associação contra a remoção, uma das favelas escolhidas para atuação foi a favela de Brás de Pina. Em março de 1968, foi criada a Cia. de Desenvolvimento de Comunidades-CODESCO, empresa estadual de economia mista, com a finalidade de "prover as medidas necessárias à execução do planejamento

já elaborado por grupo de trabalho sobre a favela de Brás de Pina, bem como, promover a integração dos aglomerados subnormais na comunidade normal adjacente, intervindo nos aspectos urbanísticos, habitacionais e outros necessários", e como órgão executor da política habitacional do Estado e agente financeiro do BNH.

Os trabalhos de urbanização em Brás de Pina foram desenvolvidos sempre com a preocupação de seguir as premissas e linhas de ação traçadas, entre os quais destacamos:

- a) Qualquer plano que viesse a ser elaborado teria de ser adequado a uma camada de população na faixa de um a três salários mínimos;
- b) Qualquer que fosse a solução a ser adotada ou o processo a seguir, era necessário mobilizar os esforços da população, e promover o engajamento da comunidade no programa de urbanização através de um prévio trabalho de conscientização;
- c) Era necessário possibilitar a autopromoção do morador, pela expressão da vontade de participar na construção de sua moradia e pela busca de soluções que mais atendessem as suas necessidades; e
- d) De acordo com o objetivo definido de integrar a comunidade subnormal no Bairro Adjacente, através de três fases:
  - 1- colocação de infra estrutura, a curto prazo, consistindo na implantação de serviços essenciais, pelo poder público, com recursos captados do SFH, e não incidindo no custo da terra e moradia.

2- Melhoria Habitacional, a médio prazo, visando propiciar as condições mínimas de higiene e segurança dos padrões de moradia.

3- A terceira e a última fase de integração, o desenvolvimento sócio-econômico, a longo prazo, visando principalmente criar pré-requisitos tais, que permitissem à população de menor faixa etária desenvolver-se em ambientes de normalidade urbana em todos os seus aspectos, da higiene à segurança social.

As três etapas de trabalho se superpunham e formavam em conjunto a intervenção integrada pretendida.

O projeto teve como ponto de partida, após pesquisas, levantamentos topográficos, cadastramentos, etc., a anexão da área vizinha vazia de 35.000 m<sup>2</sup>, que serviria para os deslocamentos necessários de algumas unidades localizadas em pontos estratégicos. A área da favela somada à área incorporada, propiciou a divisão em 900 lotes de, em média, 8 por 15 m com cerca de 120 m<sup>2</sup> cada um.

Para facilitar a intervenção, a área ocupada foi dividida em três setores: I, II e III correspondentes às etapas de execução dos trabalhos. As obras de infra estrutura, especialmente aterro, foram iniciadas na área de compensação, para que possibilitassem o remanejamento das unidades do setor III, prioritariamente.

A partir daí, urbanizada a área livre e posteriormente ocupada por um grupo de moradores, a área antes ocupada passava a ser urbanizada e, em seguida, ocupada por outro grupo de casas, repetindo-se o processo até que todas as

unidades ocupassem os seus lotes definitivos. Paralelamente, as obras de infra estrutura prosseguiram, com a continuação do aterro, instalações das redes de água potável, luz, esgoto, águas pluviais, pavimentação das ruas principais e ensaibramento das demais de pedestres. Todo o projeto levou um ano para sua implantação, de fins de 1968 até fins de 1969.

Na segunda etapa do projeto foi criado um sistema de concessão de financiamento de material de construção a longo prazo e a juros baixos, o Recon-Social instituído pela Carteira de Operações de Natureza Social do BNH e desenvolvido e aplicado pela primeira vez em Brás de Pina.

Os primeiros financiamentos foram liberados em meados de 1969, deflagrando o movimento de construções de habitações de alvenaria, sendo que técnicos da CODESCO davam apoio e orientação nas diversas fases da construção.

A feição física da favela começou a se transformar. Os barracos misturavam-se a casas de alvenaria em construção ou acabadas. Outros moradores de maior poder aquisitivo, ou que possuíam alguma poupança, começaram a construir suas habitações por conta própria e sem financiamento. A construção foi sempre responsabilidade do morador. A Cia. cabia apenas atuar com assistência técnica mínima necessária, fiscalizando e oferecendo orientação quando solicitada. As plantas, fachadas, materiais e os acabamentos das moradias eram decididos pelas próprias famílias.

Foi fundamental a preservação dos três princípios básicos: a liberdade de concepção, a auto construção e a despreocupação formal.

As dificuldades em sentir na planta suas reais dimensões, algumas vezes antes mesmos de ter podido viver



numa casa de alvenaria, as necessidades da família e os hábitos de vida urbana, como a utilização dos serviços de água e esgoto, provocaram muitas necessidades de modificações nas plantas inicialmente requeridas. Os habitantes de Brás de Pina foram, em muitos casos, adaptando as moradias de acordo com o andamento das construções.

Por exemplo, a princípio, requisitavam banheiro com porta para a cozinha ou para a área de serviços, conforme os hábitos já adquiridos nas favelas e nas casas rurais, onde esse comportamento é localizado o mais longe possível dos quartos devido à falta de instalações apropriadas. Posteriormente, verificando as condições de higiene que esse compartimento poderia ter com os serviços instalados, modificavam a posição do banheiro. Nesse sentido, foram muitas as modificações solicitadas, demonstrando as adaptações da família ao meio urbanizado.

Após oito anos do início da urbanização, existiam cerca de 75% de habitações em alvenaria com os mais diversos tipos de acabamento.

Para a terceira fase dos trabalhos, o desenvolvimento sócio-econômico, a Cia escolheu como linha de ação ajudar a comunidade sob intervenção a reconhecer suas necessidades e a realizar as suas aspirações assumindo responsabilidades cada vez maiores para a solução de seus problemas, através da ampliação de sua capacidade de participar em ação organizadora.

Assim, durante todo o processo de urbanização, mesmo após as obras, a promoção organizada de desenvolvimento de comunidades continuou a existir. Foram muitos os processos adotados para levar a população a participar, a escolher e a aceitar os programas implantados. As atividades nesse campo

foram conduzidas, portanto, sem rigidez, atendendo às exigências do programa principal e seus objetivos, e permitindo sempre o consentimento da população atingida. A comunidade foi consultada sobre quase todos os processos, através de pesquisas ou pronunciamentos coletivos em reuniões ou assembléias. A aceitação da maioria regulamentava os técnicos na implantação dos trabalhos.

A associação de moradores de Brás de Pina tinha na época do início da atuação, uma representatividade bastante razoável. Liderada por grupo interno fortificado por elemento externo, o pároco do bairro, a população encontrava-se motivada para a urbanização. Com a interferência do Governo, a Associação começou a sentir-se forte e trabalhou em conjunto, dando todo o apoio e auxílio requerido pela Companhia, principalmente durante a implantação das obras de infra-estrutura.

Com relação à definição da propriedade do terreno, premissa básica para atingir a integração completa, procurou a Cia, desde a entrada da família no lote, fornecer uma promessa de venda daquele lote, que quando da compra do mesmo, passaria de promessa a escritura definitiva.

Grande parte da terra ocupada pela favela foi transferida logo no início dos trabalhos, da COHAB-GB para a CODESCO, que pretendia transferí-la aos moradores do local, através de prestações mensais pouco significativas aos orçamentos familiares dos mesmos.

O restante da área pertencia, no entanto, a particulares, necessitando, para a posse da totalidade do terreno e sua transferência, de processos de desapropriação. Essas tramitações jurídicas, encontravam-se em andamento desde o início da urbanização.

Passados oito anos, do início do projeto, constatou-se que o crescimento construtivo de moradias transformou o local em um bairro de residências de alvenaria, semelhantes às dos subúrbios cariocas em desenvolvimento. A moradia segura e confortável era o desejo principal de cada família em Brás de Pina e as facilidades adotadas nessa urbanização vieram exatamente ao encontro das aspirações dos moradores, trazendo satisfação e desejo de melhoria em todos os aspectos. Na tabela a seguir é mostrado a mudança radical acima citada.

TABELA 16 - Características físicas das habitações

TIPO DE HABITAÇÃO	1967		1975	
	Nº	%	Nº	%
Alvenaria	30	3,8	683	75,9
Estuque	12	1,4	-	-
Madeira-Barracos	770	94,8	213	23,7
Terrenos ocupados com depósitos sem moradia	-	-	4	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>812</b>	<b>100,0</b>	<b>900</b>	<b>100,0</b>

FONTE: Blank, G. p. 110.

A grande melhoria da área acarretou também, como consequência imediata, numa enorme valorização dos imóveis nela localizados. O morador, antes sem recursos, passou a possuir um bem imóvel de valor inesperado que ressarcia seus esforços e gastos na conservação e melhoria realizados no local. Todos são unânimes em declarar as vantagens da casa nova:

"Antes era barraco..., hoje tenho limpeza e

conforto, não tem comparação".

O número médio de pessoas nas famílias teve um grande aumento com a urbanização. As casas de alvenaria feitas com financiamento de materiais de construção sofreram quase que uma duplicação no número de pessoas. Isso foi causado principalmente por dois motivos: a necessidade de aumentar a renda familiar para conseguir arcar com despesas maiores imposto, tarifas e financiamento de materiais e a possibilidade de adaptar sua moradia às necessidades da família e ao seu crescimento, com boas condições ambientais. No primeiro, o aumento do número de pessoas na família proporciona uma maior renda familiar e, no segundo caso, a casa feita pelo sistema de auto construção é flexível ao crescimento da família, permitindo ampliações de acordo com as necessidades.

Entrevista feita pelo grupo com o Sr. Euflosino dos Santos Dutra, líder da Favela Cônego Antonio Pinto -Regional de Santo Amaro no Município de São Paulo é incluída no Programa. PROFAVELA, nos dá uma idéia geral do pensamento dos moradores das favelas urbanizadas sobre o Programa.

O Sr. Euflosino dos Santos Dutra é natural de Vitória da Conquista (BA), casado e pai de 6 filhos, sua filha mais velha é casada e possui dois filhos que também moram na casa, além de uma sobrinha.

Trabalho como metalúrgico recebendo Cr\$ ... 70.000,00 mensais, a renda de toda a família, excluindo a filha casada, está em torno de Cr\$ 200.000,00 por mês. Sua esposa sofreu derrame e já está há seis meses internada em um hospital do INPS sem perspectiva de recuperação.

Para o Sr. Euflosino, o programa PROFAVELA foi muito bom, pois trouxe água, luz, esgoto, guias, calçadas e

vielas para os 70 barracos da favela eliminando os problemas de desmoronamento, transbordamento de fossas e contaminação dos poços de água quase sempre junto às fossas.

Diz o entrevistado que cada barraco possui seu registro de água (pagando em média Cr\$ 1.000,00 por mês) e a luz é repartida por todos os moradores ( + 850,00 para cada um por mês). Para ele a utilização dos próprios moradores da favela na implantação das obras foi muito importante, pois qualquer problema no esgoto, água ou energia eles mesmos sa bem onde pode estar ocorrendo o referido problema.

Em sua casa encontramos muita limpeza, as pa redes são de madeira e o chão de cimento, existia também te levisão a cores, geladeira, rádio, fogão e aparelhagem de som. Suas queixas são contra o número de ratos e lesmas. Segundo o Sr. Euflosino os moradores não pretendem sair da favela para casas da COHAB, pois ali é um lugar tranquilo, não há briga, todos os moradores são trabalhadores e possuem um centro comu nitário para as festas e reuniões.

Existe escolas perto da favela e farta condu - ção. A próxima luta dos moradores, liderados pelo Sr. Euflo - sino, é a posse da terra e para isso já começaram a transfor - mar suas casas para alvenaria.

Outra reivindicação seria aimplantação de uma creche e um centro de saúde no bairro.

4. BNH - BANCO NACIONAL DE  
HABITAÇÃO

#### 4. BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

##### 4.1. Histórico

Em 1930, as autoridades brasileiras procuraram criar seus próprios fundamentos dentro do sistema político habitacional, criando as carteiras imobiliárias das caixas - de aposentadoria e pensões. Com a fusão das caixas em institutos, iniciada em 1933, e a necessidade dos IAPS de investirem em seus imóveis para garantir seus recursos, iniciou-se a fase concreta de realizações governamentais significativas no campo da habitação.<sup>22</sup> Além disso, já em 1946, foi instituído pelo Decreto-lei nº 9.218/46, a Fundação da Casa Popular e, mais tarde, criado pelo Decreto nº 50.488, de 25/04/1961, o Conselho Nacional de Planejamento e Habitação Popular, completando com as Caixas Econômicas Federais, o conjunto de organismos responsáveis pela política habitacional federal até 1964.<sup>24</sup>

O reconhecimento de que o processo de urbanização era inevitável e a determinação de enfrentar os desafios decorrentes das distorções deste processo, bem como o imperativo de se encontrar solução para a crise habitacional da época, levaram o Governo Federal a criar, em 1964, pela Lei nº 4.380, de 21/08/64, o Plano Nacional da Habitação, tendo o Banco Nacional da Habitação (BNH) como peça central deste sistema, além das Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias e o Serviço Federal da Habitação e Urbanismo.

Foi fixado, como objetivo primeiro do Banco, promover a construção de habitações e o financiamento da aquisição da casa própria, contemplando-se, em especial, a população de menor renda.

Sendo assim, surgiram efeitos tanto de ordem econômica quanto social, tais como:

- o início do processo de erradicação de sub-habitações;
- maiores possibilidades de acesso à moradia, tanto para aquisição como para aluguel, o que se alcançou graças -

- ao aumento da oferta de unidades, decorrentes das facilidades criadas para financiar a produção e a comercialização de habitações;
- o fortalecimento das atividades da indústria de construção civil e de materiais de construção;
  - a geração de novas oportunidades de emprego;
  - a conscientização da importância de um desenvolvimento integrado das áreas urbanas;
  - o início de um processo de desconcentração urbana com os esforços empreendidos para interiorizar o mais possível os programas habitacionais;
  - uma melhor distribuição da renda nacional pela ênfase dada aos projetos de natureza social;
  - e uma gradual melhoria das disparidades regionais, com um considerável volume de recursos canalizados, às regiões menos desenvolvidas, em apoio a programas locais de habitação e de infra-estrutura.

As aspirações do Homem de alcançar o domínio pleno sobre o seu próprio teto, é da própria natureza humana. Entretanto, o sistema nacional de habitação, no conjunto de suas instituições e medidas, não confere a ninguém o direito à casa própria; cria, porém, a oportunidade para que as pessoas de baixa renda, com a poupança de uma pequena parcela desta, possam adquirir, após o decurso de um certo prazo, a casa de sua propriedade. Traça o caminho para resolver uma dificuldade financeira que, normalmente, seria intransponível?

A caminhada para pagar o financiamento da casa popular é longa e isto implicaria na maior ou menor desvalorização da moeda, surgindo então outra medida que a Lei nº 4.380/64 criou: a correção monetária dos contratos imobiliários, disposto em seu artigo 5º: "observando o disposto na presente lei, os contratos de venda ou construção de habitações para pagamento a prazo, ou de empréstimo para aquisição ou construção de habitações, poderão prever o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conse-



qüente correção do valor monetário da dívida, toda a vez que o salário for alterado".

Devida a implantação permanente da correção monetária nos financiamentos para fins habitacionais, o Sistema Nacional de Habitação introduziu a UPC - Unidade Padrão de Capital, de expressão de valor, conforme consta da lei nº 4.380, de 1964; reformulados pela Resolução do Conselho de Administração do BNH, RL nº 106/66, cujo item 1 determina:

- "1. Todas as operações do Sistema Financeiro da Habitação farão referência expressa do seu valor em Unidade Padrão de Capital do BNH.
2. Entende-se como expresso em UPC do BNH todo o valor referido em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) constante de contratos ou Letras Imobiliárias e demais instrumentos do SFH"...

Bem, com a correção monetária permanente, nasceu o BNH, já com condições excepcionais de solidez financeira - de suas operações.

A Lei 4380/64, no seu art. 17, atribui as finalidades do BNH abaixo citadas:

- I - orientar, disciplinar e controlar o SFH;
- II - incentivar a formação de poupança e sua canalização - para o Sistema Financeiro da Habitação;
- III - disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais;
- IV - manter serviços de redescontos e de seguro para garantia das aplicações do S.F.H. e dos recursos a ele entregues;
- V - manter serviços de seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis, objeto de aplicação do sistema;
- VI - financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
- VII - refinanciar as operações das Sociedades de Crédito I

mobiliário;

- VIII - financiar ou refinanciar projetos relativos à instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do País."

Ao se criar o Banco Nacional de Habitação, naturalmente, pensou-se também nos vários recursos próprios para o mesmo. O S.F.H. tem como principais fontes de recursos, além da correção monetária, o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço - FGTS, criado pela Lei nº 5.107, de 18 de setembro de 1966 e alimentado pelos depósitos das empresas sujeitas à C.L.T., correspondentes a 8% da remuneração paga no mês, a cada empregado, optante ou não; os depósitos em cadernetas de poupança e as captações em letras imobiliárias sendo os dois últimos mobilizados pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, através de seus agentes próprios.

O SBPE tem os seus programas nos quais atuam como agentes financeiros as Caixas Econômicas, as sociedades - de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimos que são os seguintes:

- "Programa de Produção, comercialização e Empréstimos Habitacionais", operado pelas carteiras hipotecárias das Caixas Econômicas.
- "Programa de Empréstimos à Produção de Habitações em Regime de Incorporação."
- "Programa de Construção Individual da Casa Própria" (programa CICAP).
- "Programa de Urbanização de Áreas" (programa PROÁREAS)
- "Programa de Equipamentos Comunitários (programa PROEC)
- "Programa de Financiamento a Inquilinos".
- "Programa Condomínio"
- "Programa de Produção e Comercialização de Habitações Consideradas de Interesse Social" (operacionalizado dentro das condições do Plano de Indução).

- "Programa de Financiamento para Aquisição de Cédulas Hipotecárias", relativas a imóveis com mais de 180 dias de "habite-se".

O Banco Nacional da Habitação, que era inicialmente uma autarquia federal vinculada ao Ministério da Fazenda, passou à jurisdição do Ministério do Interior pelo Decreto-Lei nº 2000, de 25/02/67, e transformado pela lei nº 5762, de 14/12/71, em "empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, e patrimônio próprio"<sup>24</sup>

Nove anos após a criação do BNH, foram inúmeras as críticas que se fizeram ao seu desempenho e à Política Nacional da Habitação de modo geral, no que se refere à tentativa de solucionar o déficit habitacional. A redução do déficit de habitações nos centros urbanos do País foi completamente ineficiente, pois, pelo relatório do BNH de 1970, os recursos utilizados pelo sistema só foram suficientes para atender a 94% da demanda populacional urbana, logo, após 6 anos, toda a sua contribuição para diminuir o déficit habitacional constituiu em que esse mesmo déficit aumentasse em 76%.

A Política Habitacional foi caracterizada por uma falta total de pesquisas, estudos e planejamento.

Sente-se, também, que foi relegado a segundo plano um enfoque global do problema da habitação e mesmo do conceito de habitação, como conjunto de condições de atendimentos físicos e psicológicos para o bem-estar do homem. À questão, foi dado apenas um tratamento quantitativo e econômico-financeiro.

O BNH, ao abdicar de uma atuação mais direta no planejamento e construção das habitações financiadas, deixou à iniciativa privada um largo campo de especulações e negociações inescrupulosas. As habitações eram vendidas a preços muito mais altos do que os de custo ou mesmo os de mercado, bem como a qualidade péssima da construção, a localização e a qualidade catastrófica do terreno. Os critérios utilizados para implantação são arbitrários, visando terrenos baratos, o que acaba levando esses conjuntos a se localizarem -

nas periferias distantes, onde os serviços urbanos mais elementares ainda não chegaram, criando problemas inúmeros para seus habitantes. Há falta total de equipamentos comunitários: escolas, atendimento médico, abastecimento, comércio, áreas de recreação e transporte. Ao autorizar o financiamento de imóveis localizados tão longe do seu mercado natural, o BNH contribuiu para agravar os problemas de infraestrutura urbana, de serviços e de transporte. A localização imprópria dos conjuntos populares já é fato comum no país - nos últimos anos e suas repercussões sobre a economia dos moradores como sobre os custos sociais são profundamente conhecidos.

Quanto à casa em si, falta todo um conceito, um objetivo para se chegar àquilo que possa ser considerado casa popular. Para o BNH, ela nada mais é do que uma casa comum da baixa classe média, porém, compacta (área ao redor de 35 m<sup>2</sup>), construída às centenas, todas iguais, em lotes - exíguos e espremidas em quarteirões sucessivos. Os espaços internos, de tão reduzidos, chegam ao nível do caos em termos de disposição de móveis, de circulação e mesmo de permanência. Construída com os mesmos métodos tradicionais, artesanal e custosa, e objetivando ser econômica, só poderia redundar em duas coisas: extremamente deficiente em espaços internos e edificada com materiais de terceira categoria. Consequências: paredes rachadas e manchadas de umidade, goteiras, portas e janelas apodrecidas com poucos anos de uso, pisos que cedem e telhados que desabam. A casa não chega a durar metade do tempo para a qual foi financiada.<sup>35</sup>

Nota-se, também, que esta deterioração é facilmente atribuída ao atraso cultural dos ex-favelados. Foi mencionado em um artigo do jornal "O Estado de São Paulo" - 11/02/72, que o urbanista inglês John Turner, ao visitar o Brasil, percorreu favelas e conjuntos populares do BNH e, disse ter visto nas favelas uma "solução" e nos conjuntos populares um "problema", ou seja, remove-se uma possível solução e cria-se um problema.

Estes fatos, aliado ao elevado preço de venda das habitações, mais o fantasma da correção monetária das presta

ções, aumentando em níveis superiores à elevação dos salários, e mais a constatação pelos mutuários, com o passar do tempo, da péssima qualidade de construção das casas adquiridas, sua má localização e as dificuldades pela falta de serviços e equipamentos comunitários, trouxe à tona de uns anos para cá, a evidência do abismo existente entre o Plano de Habitação e seus objetivos. Os que adquiriram a casa própria foram parando de pagar suas prestações e hoje o índice de inadimplência é, em todo o País, superior a 50%.

Com a quebra do mercado para habitações populares, face ao desnível entre oferta e capacidade de demanda, e à consequente retração da construção civil, o BNH voltou seus objetivos para as faixas de maior renda: a classe média-alta e até mesmo a classe alta. No 2º semestre de 1971 foi liberado o teto de financiamento pelo BNH, que antes tinha o limite de 1800 UPC. Houve um giro de 180º no panorama do Banco. Com isto, o mercado imobiliário em São Paulo mudou radicalmente. Logo, a alternativa era construir imóveis de melhor preço e boa qualidade, que seriam investimentos garantidos. Com isto surgiram inúmeras empresas particulares de construção, apoiadas pelo BNH. As mesmas, lançaram grandes edifícios requintados e luxuosos, por elas classificados em "neo-clássico", "estilo mediterrâneo" e "neo-colonial" e incorporavam em seus empreendimentos temas como lazer, recreação, áreas verdes e ausência de poluição, que funcionava como atrativos à especulação.<sup>35</sup>

É importante relatar que em São Paulo e Rio, em dezembro de 1982, o estoque de imóveis foi o maior dos últimos 4 anos, visto que, a indústria da construção civil está vendendo pouco, pois faltam recursos para financiamentos à mesma.

Os dois últimos trimestres de 1982 foram difíceis para o mercado imobiliário, devido principalmente ao clima das

eleições, a ida ao FMI, o arrocho salarial, desemprego, etc., em bora o 1º trimestre tenha tido um bom desempenho no Rio de Janeiro, pois vendeu-se 1.500 unidades em um mês e meio devido ao lançamento de aptt.hoteis (Barra da Tijuca).

Verificou-se em 1982 que enquanto São Paulo diminuiu suas atividades no campo imobiliário o Rio aumentou.

No Rio, o m<sup>2</sup> passou de Cr\$ 43.731,00 em dezembro de 1981 para Cr\$ 76.273,00 no fim de 1982 (74,4%).

Em São Paulo, o m<sup>2</sup> passou de Cr\$ 46.111,00 em dezembro de 1981 para Cr\$ 94.891,00 em dezembro de 1982, sendo que para imóveis usados o reajuste de preço foi ao redor de 87%.

Comparando os Estados do Rio e São Paulo, verificamos:

#### Rio de Janeiro

Em 1980, ficou sem vender menos de 21% dos imóveis, sendo o bairro de maior número de lançamentos, Botafogo com 55, seguido pela Tijuca com 53, Jacarepaguá com 50 e Méier com 41.

Em 1981, lançou-se no 1º trimestre 56 imóveis com cerca de 35% das unidades não vendidas; no 2º trimestre, 75 lançamentos com 28% não vendidos; no 3º trimestre, 92 lançamentos com 33% não vendidos e, no 4º trimestre, 61 lançamentos com 30% não vendidos, sendo o maior número de lançamentos na zona norte.

Em 1982 houve mais lançamentos que em 1981, cerca de 36%. No 1º trimestre lançou-se 42 residências e 3 mistos num total de 3200 unidades; no 2º trimestre, 56 residências e 1 misto num total de 3852 unidades; no 3º trimestre, 93 lançamentos num total de 5356 unidades e no 4º trimestre, 49

lançamentos somando 2960 unidades.

### São Paulo

Em 1981, os paulistas tiveram mais 12% de ofertas de residências que em 1982. Construiu-se um número menor de edifícios, mas as sobras dos construídos em 1981, eleva a oferta de 1982.

Em 1982, lançou 425 edifícios novos e apenas 8 edifícios ou escritórios comerciais, sendo a sobra de 1981 maior.<sup>64</sup>

#### 4.2 - Programas

Em 1970 o presidente do BNH estimava que o déficit habitacional era de cerca de 8 milhões de unidades e a situação bastante difícil, pois o setor de construção estava bastante despreparado e desorganizado para a tarefa, enquanto a população crescia a uma taxa de 3% ao ano. Com a construção dos núcleos habitacionais e as dificuldades surgidas até então, reconheceu-se que a extensão do problema era maior, pois não se tratava simplesmente de construir casas, mas de integrá-las numa comunidade, na qual os serviços urbanos de água, esgoto e eletricidade, eram os primeiros e essenciais elementos.

Se de um lado, como já foi visto, as atividades construtivas passaram a se concentrar em faixas de renda mais alta, por outro lado começou o BNH a despertar e a tomar consciência de que o Plano Nacional de Habitação precisava sofrer modificações.<sup>65</sup>

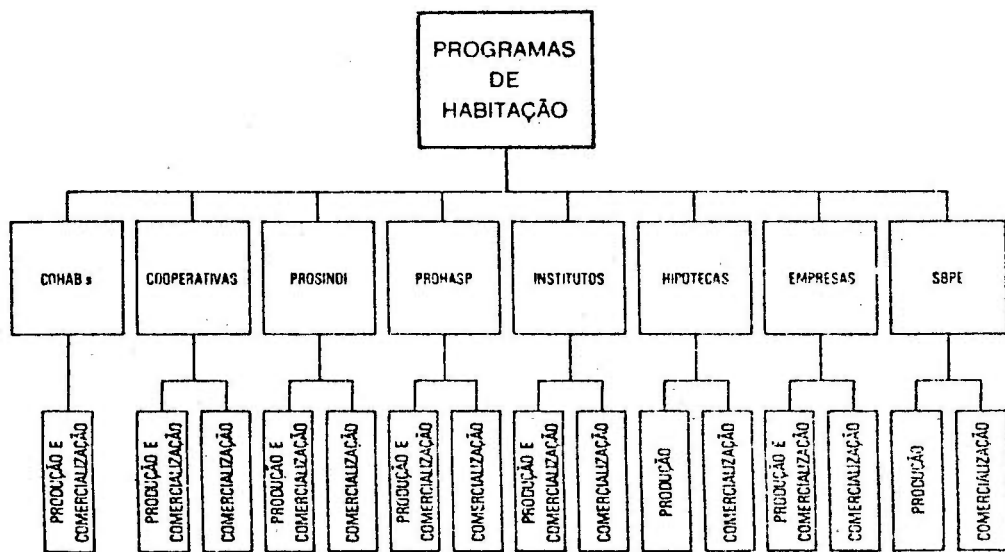
Sabe-se que de acordo com a Lei 4.380/64 em seu art.17, o BNH é um Banco que não trabalha diretamente com o público, sendo seus agentes, outros bancos, tais como: COHABS, Caixas Econômicas e outros. Mas aos poucos ele sai do campo da

habitação e entra em saneamento com água potável, esgoto sanitário, material de construção e planejamento urbano, transformando-se aos poucos num banco de desenvolvimento urbano.

Em 1971, o Banco sofreu transformações pois a atitude mental das pessoas que trabalhavam no BNH era a de servidores de uma instituição que promove não apenas a construção de casas próprias mas, muito mais que isso, o desenvolvimento urbano.<sup>24</sup>

Dentre os programas implantados pelo BNH temos os Programas de Habitação, Habitação-Operações Complementares e de Desenvolvimento Urbano, os quais passamos a mencionar.<sup>54</sup>





## COMPANHIAS DE HABITAÇÃO

### COHABS - COMPANHIAS DE HABITAÇÃO

Subprograma: Produção e Comercialização

Finalidade: Conceder crédito à produção e a comercialização de habitação na faixa de interesse social de acordo com o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP).

Agentes Financeiros: Companhias de Habitação (COHABS) e Órgãos assemelhados, instituições financeiras oficiais.

Agentes Promotores: COHABS e Órgãos assemelhados.

Este programa face ao seu desenvolvimento, principalmente no Estado de São Paulo, será objeto de maior detalhamento posterior.

### COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Subprograma: Produção e Comercialização

Finalidade: Propiciar a produção e a comercialização de unidades habitacionais, a preços de custo, visando a atender aos associados das Cooperativas Habitacionais.

Agentes Financeiros: Associações de Poupança e Empréstimo; Sociedades de Crédito Imobiliário; Caixas Econômicas; Bancos Comerciais e de Investimento, em operações de repasse de recursos do BNH, admitidas pela regulamentação do Banco Central do Brasil.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais.

Beneficiários finais: Associados das Cooperativas Habitacionais.

Subprograma: Comercialização.

Finalidade: Propiciar a aquisição de unidades habitacionais produzidas com recursos integrais do Agente Financeiro, no âmbito do Programa de Cooperativa Habitacionais.

Agentes Financeiros: Associações de Poupança e Empréstimo, Sociedades de Crédito Imobiliário e Caixas Econômicas.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais.

PROSINDI - PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO PARA O TRABALHADOR SINDICALIZADO DE BAIXA RENDA

Subprograma: Produção e comercialização.

Finalidade: Propiciar aos trabalhadores sindicalizados com renda familiar até 6 (seis) salários mínimos, através de Agente Promotor.

- 1- Execução de empreendimentos habitacionais, através de licitações ou de operações de compra de empreendimentos;
- 2- Aquisição pelos beneficiários do PROSINDI, de unidades em construção ou construídas;
- 3- Construção, pelos beneficiários do PROSINDI, de unidades habitacionais em terrenos próprios;

- 4- Recuperação, pelos beneficiários do PROSINDI, de habitações sub normais, em especial no tocante às condições de higiene e salubridade, conduzindo à regular obtenção do "habite-se".

Agentes Financeiros: Caixa Econômica Federal e outros Agentes Financeiros do SFH.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais de trabalhadores sindicalizados de baixa renda, constituídas na conformidade da Lei nº 5764, de 16 de dezembro de 1971, e regidas pelas disposições estabelecidas na Resolução nº 10/78, do Conselho de Administração do BNH; as Sociedades Civis sem fins lucrativos, formadas por Sindicatos na forma que vier a ser regulamentada; outras entidades autorizadas, em caráter excepcional, pelo BNH.

Subprograma: Comercialização

Finalidade: Propiciar a aquisição de unidades habitacionais no âmbito do PROSINDI

Agentes Financeiros: Promotores -idem subprograma produção e comercialização.

#### PROHASP - PROGRAMA HABITACIONAL PARA OS SERVIDORES PÚBLICOS

Subprograma: Produção e Comercialização

Finalidade: Propiciar aos servidores públicos federais, estaduais e municipais, por intermédio de Agentes Promotores:

- 1) Execução de empreendimentos habitacionais, através de licitações ou de operações de compra de empreendimentos;
- 2) Aquisição pelo beneficiário do PROHASP, de unidade construída;

- 3) Construção pelo beneficiário do PROHASP, de unidade habitacional em terreno próprio;
- 4) Aquisição pelo beneficiário do PROHASP, de terreno e construção da unidade habitacional;
- 5) Recuperação, pelo beneficiário do PROHASP, de habitação subnormal, em especial no tocante às condições de higiene e salubridade, conduzindo à regular obtenção do "habite-se".

Agentes Financeiros: Caixa Econômica Federal e outros Agentes Financeiros do SFH.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais de Servidores Públicos, constituídas na conformidade da Lei - nº 5764, de 16 de dezembro de 1971, e regidas pelas disposições estabelecidas na Resolução nº 10/78, do Conselho de Administração; entidades sem fins lucrativos, representativas dos servidores públicos, regularmente constituídas e credenciadas pelo BNH e outras entidades autorizadas, em caráter excepcional, pelo BNH.

Subprograma: Comercialização.

Finalidade: Propiciar a aquisição de unidades habitacionais no âmbito do PROHASP.

Agentes Financeiros e Promotores: idem subprograma produção e comercialização.

#### INSTITUTOS DE PREVIDÊNCIA SOCIAL

Subprograma: Produção e Comercialização.

Finalidade: Propiciar a produção e comercialização de empreendimentos habitacionais no âmbito dos Institutos de Previdência Social e das entidades assis

tenciais de direito público integrantes da estrutura administrativa de órgãos civis ou militares da União, dos Estados e dos Municípios.

Agentes Financeiros: Instituto de Previdência Social e demais entidades assistenciais de direito público integrantes da estrutura administrativa de órgãos civis ou militares da União, dos Estados e dos Municípios.

Agentes Promotores: Institutos de Previdência Social e demais entidades assistenciais de direito público integrantes da estrutura administrativa de órgãos civis ou militares da União, dos Estados e dos Municípios.

Subprograma: Comercialização.

Finalidade: Conceder refinanciamento aos Institutos de Previdência Social e demais entidades assistenciais de direito público integrantes da estrutura administrativa de órgãos civis ou militares da União, dos Estados, e dos Municípios para propiciar os seguintes objetivos:

- a) produção de unidades habitacionais para venda aos seus beneficiários;
- b) aquisição, pelos beneficiários, de unidades habitacionais em construção;
- c) aquisição, pelos beneficiários, de unidades habitacionais concluídas, com até - 180 dias de "habite-se";
- d) aquisição de terreno e construção de unidade habitacional, pelos beneficiários.

Agentes financeiros: idem - subprograma produção e comercialização.

**HIPOTECAS**

**Subprograma:** Produção

**Finalidade:** Propiciar recursos destinados ao Setor de Construção Civil, de forma a garantir a participação dos empresários no processo de produção e/ou comercialização de unidades habitacionais sob o regime de garantias hipotecárias.

**Agentes Financeiros:** Bancos Comerciais, Bancos de Investimentos, Bancos de Desenvolvimento.

**Agentes Promotores:** Construtores cadastrados no BNH.

**Subprograma:** Comercialização.

**Finalidade:** Propiciar a aquisição de unidades habitacionais através de refinanciamentos aos Agentes Financeiros.

**Agentes Financeiros e Promotores:** idem subprograma produção.

**EMPRESAS**

**Subprograma:** Produção e Comercialização.

**Finalidade:** Promover a aplicação de recursos do SFH através de empresas, para a produção e/ou comercialização de unidades habitacionais, destinadas a seus empregados.

**Agentes Financeiros:** Todos os Agentes do SFH aceitos pelo BNH.

**Agentes Promotores:** A empresa ou entidade civil por ela instituída, órgão público, civil ou militar por ele instituído.

**SBPE: SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO**

**Subprograma:** Produção

**Finalidade:** Conceder empréstimo, vinculado à produção de habitações, as entidades que compõem o SBPE, destinado aos seguintes tipos de operações:

- a) Financiamento para construção de habitação, en quadrável no Programa CICAP;
- b) Financiamento para construção de habitação, en quadrável no PROGRAMA CONDOMÍNIO;
- c) Empréstimo a empresários, para construção de ha bitações com valor unitário médio igual ou infe rior a 2.250 UPC.

Agentes Financeiros: Sociedades de Crédito Imobiliário, Asso -  
ciações de Poupança e Empréstimo e Caixas Econô  
micas.

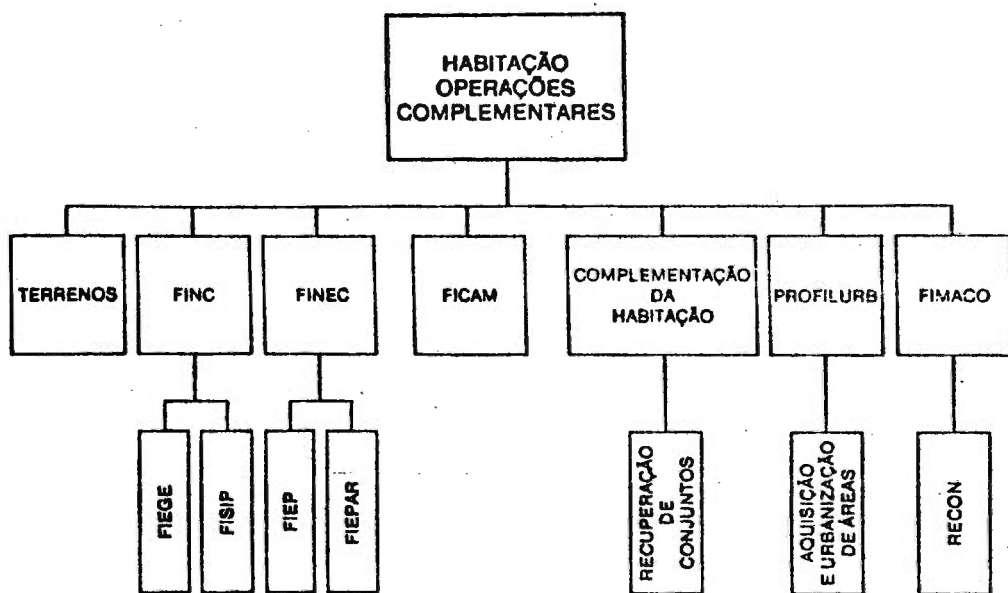
Agentes Promotores: Pessoas Físicas ou Jurídicas

Subprograma: Comercialização.

Finalidade: Propiciar a aquisição de unidades habitacionais  
através de refinanciamentos às entidades inte -  
grantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Em -  
préstimo (SBPE).

Agente Financeiro: Idem subprograma produção.





## TERRENOS

A fim de atender este programa, o BNH elaborou diversos planos para que fossem atendidos vários objetivos:

1. Finalidade: Conceder empréstimos para aquisição de terrenos destinados a empreendimentos habitacionais de interesse social e respectivos equipamentos comunitários.

Agentes Financeiros: COHABS e órgãos assemelhados ou outros agentes do SIFHAP.

Agentes Promotores: COHABS e órgãos assemelhados ou outros agentes do SIFHAP.

2. Finalidade: Conceder linha de crédito rotativo no valor de 100.000 UPC às COHABS, e órgãos assemelhados destinados à aquisição de terrenos para pronta utilização em conjuntos habitacionais.

Agentes Financeiros: COHABS e órgãos assemelhados.

Agentes Promotores: COHABS e órgãos assemelhados.

3. Finalidade: Propiciar a aquisição de terreno e a elaboração de projetos, visando a execução de empreendimentos habitacionais, destinados aos associados das Cooperativas Habitacionais.

Agentes Financeiros: Associação de Poupança e Empréstimo; Sociedades de Créditos Imobiliário; Caixas Econômicas; Bancos Comerciais e de Investimento, em operações de repasse de recursos do BNH, admitidas pela regulamentação do Banco Central do Brasil.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais

4. Finalidade: Propiciar a aquisição de terreno e a elaboração de projetos, visando a execução de empreendimentos habitacionais destinados aos beneficiários do Programa Nacional de Habitação para o Trabalhador Sindicalizado de Baixa Renda-PROSINDI.

Agentes Financeiros: Caixa Econômica Federal e outros Agentes Financeiros do SFH.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais de trabalhadores sindicalizados de baixa renda, constituídas na conformidade da Lei 5764, de 16 de dezembro de 1971, e regidas pelas disposições estabelecidas na Resolução nº 10/78, do Conselho de Administração do BNH; Sociedades Civis sem fins lucrativos, formados por sindicatos, na forma que vier a ser regulamentada; outras entidades autorizadas, em caráter excepcional, pelo BNH.

5. Finalidade: Propiciar a aquisição de terreno e a elaboração de projetos, visando a execução de empreendimentos habitacionais destinados aos beneficiários do programa Habitacional para os Servidores Públicos -PROHASP.

Agentes Financeiros: Caixa Econômica Federal e outros Agentes Financeiros do SFH.

Agentes Promotores: Cooperativas Habitacionais de servidores públicos, constituídos na conformidade da Lei nº 5764, de 16 de dezembro de 1971, e regidas pelas disposições estabelecidas na Resolução nº 10/78, do Conselho de Administração do BNH; entidades sem fins lucrativos, representativas dos servidores públicos, regularmente constituídas e credenciadas pelo BNH; outras entidades autorizadas, em caráter excepcional pelo BNH.

FINC - FINANCIAMENTO PARA URBANIZAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAISNAIS

Subprograma: FIEGE- Financiamento de Infra-Estrutura Geral.

Finalidade: Conceder empréstimos para obras de terraplenagem, abertura e pavimentação de ruas internas e da periferia dos conjuntos habitacionais bem como dos acessos diretos destes a centros urbanos e/ou mercado de trabalho mais próximo, construção de galerias pluviais, canalização de rios e córregos, obras de arte e outras que venham a ser aceitas pelo BNH.

Agentes Financeiros: Estabelecimentos de crédito preferencialmente sob controle acionário do Estado.

Agentes Promotores: COHABS e órgãos assemelhados, Cooperativas Habitacionais, Estados, Municípios ou outros órgãos da administração indireta.

Subprograma: FISIP - Financiamento de Infra-Estrutura de Serviços Industriais de Utilidade Pública.

Finalidade: Conceder empréstimos para obras de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, abastecimento de gás, telefonia e semelhantes, executadas através de concessionárias de serviços públicos em conjuntos habitacionais.

Agentes Financeiros: Estabelecimentos de crédito, preferencialmente sob controle acionário do Estado.

Agentes Promotores: COHABS e órgãos assemelhados; Cooperativas Habitacionais; Estados; Municípios; concessionárias de serviços públicos e outros órgãos da administração indireta.

FINEC - FINANCIAMENTO DE EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO DE CONJUNTOSHABITACIONAIS

Subprograma: FIEP - Financiamento de Equipamentos Comunitários

Públicos.

Finalidade: Conceder empréstimos para a execução, pelo poder público, de obras que visem a educação, saúde, comunicação, segurança, formação profissional e comunitária, recreação e outros da população dos conjuntos habitacionais e sua respectiva área periférica.

Agentes Financeiros: Estabelecimentos de crédito, preferencialmente sob controle acionário do Estado.

Agentes Promotores: COHABs ou órgãos assemelhados; Cooperativas Habitacionais; Estados; Municípios; ou órgãos das respectivas administrações indiretas.

Subprograma: FIEPAR - Financiamento de Equipamentos Comunitários Particulares.

Finalidade: Conceder empréstimos para cobertura dos investimentos em obras e terrenos requeridos para a implantação de infraestrutura comercial, artesanal, de pequena indústria e de serviços, nos conjuntos habitacionais financiados pelo SFH.

Agentes Financeiros: COHABs e órgãos assemelhados ou outros agentes que venham a ser admitidos pelo BNH.

Agentes Promotores: COHABs e órgãos assemelhados, Cooperativas Habitacionais ou outras entidades que venham a ser admitidas pelo BNH.

FICAM - FINANCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO, AQUISIÇÃO OU MELHORIA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Finalidade: conceder financiamentos destinados a famílias enquadradas no PLANHAP, com vistas a:

- construção de habitações em terrenos próprios ou a serem adquiridos pelos beneficiários finais;

- melhoria de imóveis próprios dos beneficiários finais.
- aquisição de imóveis com até 180 dias de "habite-se".

Agentes Financeiros: COHABs ou órgãos assemelhados, as Caixas Econômicas e outras entidades que vierem a ser credenciadas pelo BNH.

Agentes Promotores: COHABs e órgãos assemelhados, as Caixas Econômicas, os Estados, Municípios ou órgãos da respectiva administração indireta e outras entidades que vierem a ser admitidas pelo BNH.

#### COMPLEMENTAÇÃO DA HABITAÇÃO

Subprograma: Recuperação de Conjuntos. Afim de atender a este subprograma, o BNH elaborou dois planos para que fossem atendidos vários objetivos:

1- Finalidade: Recuperação física dos conjuntos habitacionais referentes aos créditos adquiridos ao BNH na forma da RD nº 61/71.

Agentes Financeiros: Sociedades de crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimo, Caixas Econômicas.

Agentes Promotores: Sociedades de Crédito Imobiliário; Associações de Poupança e Empréstimo, Caixas Econômicas.

2- Finalidade: Recuperação física dos conjuntos habitacionais referentes aos créditos adquiridos ao BNH, pelos Agentes Financeiros, resultantes dos financiamentos diretos concedidos pelo Banco às Cooperativas Habitacionais, Carteiras Hipotecárias dos Clubes e Associações Militares e as Caixas Militares, na forma da RD nº 64/74.

Agentes Financeiros: Sociedades de Crédito Imobiliário; As

sociedades de Poupança e Empréstimo; Caixas Econômicas.

Agentes Promotores: Sociedades de Crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimo; Caixas Econômicas.

#### PROFILURB - FINANCIAMENTO DE LOTES URBANIZADOS

Subprograma: Aquisição e Urbanização de Áreas.

Finalidade: Promover operações de crédito destinadas à aquisição e urbanização de áreas não ocupadas.

Agentes Financeiros: COHABs e Órgãos assemelhados

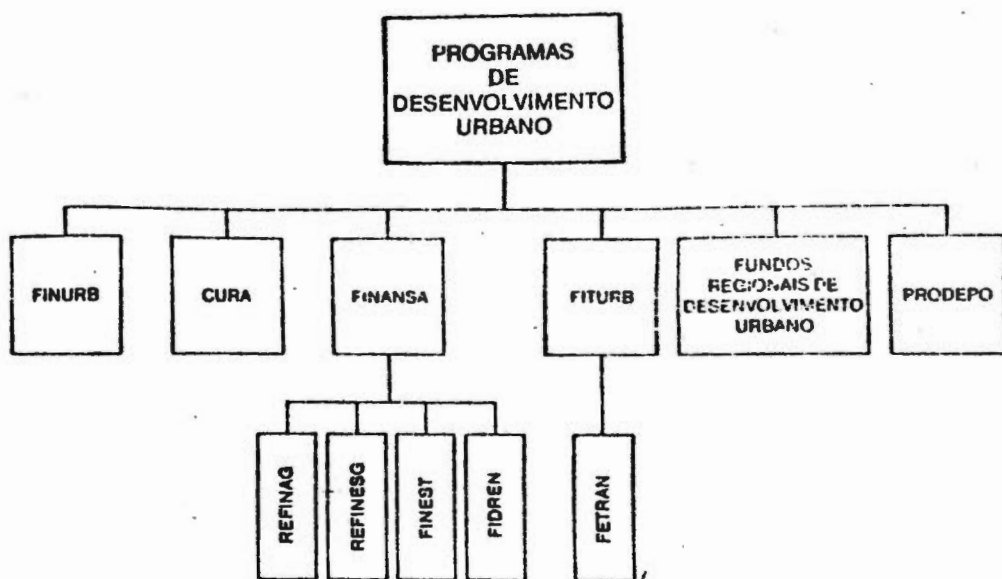
Agentes Promotores: COHABs e Órgãos assemelhados

#### FIMACO - FINANCIAMENTO PARA MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Subprograma: RECOM - Refinanciamento ou Financiamento ao consumidor de materiais de construção.

Finalidade: Refinanciamento ao consumidor de materiais de construção, objetivando a aceleração das obras destinadas à habitação em geral.

Agentes Financeiros: Caixas Econômicas Federal e Estaduais, Associações de Poupança e Empréstimo; Bancos Comerciais arrecadores do FGTS.





### FINURB - FINANCIAMENTO PARA URBANIZAÇÃO

Finalidade: Conceder financiamento para investimentos destinados à infraestrutura urbana, que se incluam em planos gerais previamente definidos e que objetivem o desenvolvimento de cidades de porte médio e instalação de novas comunidades urbanas, a expansão de áreas urbanas, a complementação de equipamento urbano de áreas que possam se integrar às malhas urbanas, a promoção de recuperação e renovação de áreas urbanas deterioradas e a ampliação da disponibilidade de terrenos urbanizados e adequadamente situados.

Agentes Financeiros: Banco do Brasil; Banco do Nordeste; Banco da Amazônia; Bancos em que a União ou os estados sejam detentores do controle acionário.

Agentes Promotores: Entidades incumbidas de promover, coordenar e/ou executar os projetos de interesse das regiões metropolitanas; entidades metropolitanas, intermunicipais ou municipais incumbidas da elaboração e/ou execução de programas e projetos de desenvolvimento urbano; Governos Municipais, o Distrito Federal e, em casos especiais, os Governos Estaduais.

### CURA - COMUNIDADES URBANA PARA RECUPERAÇÃO ACELERADA

Finalidade: Racionalizar o uso do espaço urbano e elevar os padrões habitacionais de áreas específicas do Município, bem como promover o adensamento populacional de tais áreas, favorecendo, inclusive, a plena utilização dos serviços e equipamentos públicos. Visa, igualmente, ampliar a oferta de terrenos urbanizados e estimular seu aproveitamento pela aplicação de mecanismos fiscais indutores, assim como proporcionar apoio a projetos habitacionais de interesse do BNH, especialmente os de natureza social.

Agentes Financeiros: Instituições financeiras oficiais, bancos privados.

Agentes Promotores: Governo municipal.

#### FINANSA - FINANCIAMENTO PARA SANEAMENTO

Subprograma: REFINAG - Financiamento e Refinanciamento da Implantação e/ou Melhorias de Sistema de Abastecimento de Água.

Finalidade: Conceder empréstimos para a implantação, ampliação e melhoria dos sistemas de abastecimento de água.

Agentes Financeiros: Bancos em que a União, os Estados ou os Municípios sejam do controle acionário; Bancos Regionais e Estaduais de Desenvolvimento; Instituições financeiras que venham a ser aceitas pelo BNH.

Agentes Promotores: Órgãos regionais de desenvolvimento; companhias estaduais de saneamento; órgãos autônomos responsáveis pelos sistemas financiados, entidades executivas das áreas metropolitanas.

Subprograma: REFINESG - Financiamento e Refinanciamento para Implantação ou Melhoria de Sistemas de Esgotos.

Finalidade: Conceder empréstimos para implantação ou melhoria dos sistemas de esgotos para a preservação da saúde pública através do controle da poluição hídrica.

Agentes Financeiros: Bancos em que a União, os Estados ou os Municípios seja detentores do controle acionário; Bancos Regionais e Estaduais de Desenvolvimento; Instituições Financeiras que venham a ser aceitas pelo BNH.

Agentes Promotores: Órgãos regionais de desenvolvimento; companhias estaduais de saneamento; órgãos autônomos responsáveis pelos sistemas financiados, entidades executivas das áreas metropolitanas.

Subprograma: FINEST - Empréstimo Suplementar para Composição da Participação Financeira dos Estados na Execução do PLANASA

Finalidade: Os empréstimos do BNH, através do FINEST, terão os seguintes objetivos:

- a) complementar os recursos dos Governos Estaduais, destinados à integralização dos Fundos de Financiamentos para Água e Esgotos - FAE, como contrapartida aos recursos do BNH na realização dos Programas Estaduais de Abastecimento de Água (PEAG) e dos Programas Estaduais de Esgotos Sanitários que visem ao controle de Poluição das Águas (PECON);
- b) complementar a integralização dos FAE quando os Governos Estaduais destinarem até 40% de sua participação financeira anual para o atendimento, em abastecimento de água a comunidade de pequeno porte.
- c) garantir recursos adicionais aos Estados, no valor equivalente a até 40% de sua participação financeira anual, para ampliar o atendimento, em abastecimento de água, a comunidade de pequeno porte.

Agentes Financeiros: Bancos em que a União, os Estados e os Municípios seja detentores do controle acionário; Bancos Regionais e Estaduais de Desenvolvimento.

Subprograma: FIDREN - Financiamento e/ou Refinanciamento para Implantação ou Melhoria de Sistemas de Drenagem que visam ao Controle de Inundação em Núcleos Urbanos.

Finalidade: Conceder empréstimos para implantação ou melhoria de sistemas de drenagem para controle de inundações.

Agentes Financeiros: Banco em que a União, os Estados ou os

Municípios sejam detentores do controle acionário; bancos regionais e estaduais de desenvolvimento; instituições financeiras que venham a ser aceitas pelo BNH.

Agentes Promotores: Órgãos regionais de desenvolvimento; Governos Estaduais e/ou Municipais órgãos autônomos responsáveis pelos sistemas financiados; entidades executivas das áreas metropolitanas.

#### FITURB - FINANCIAMENTO PARA TRANSPORTE URBANO -

Subprograma: FETRAN - Financiamento para Sistemas Ferroviários de Transporte Urbano de Passageiros.

Finalidade: Conceder empréstimos para projetos de implantação ou melhoria do transporte coletivo ferroviário ou assemelhado nas áreas urbanas e, ainda, para instalações fixas.

Agentes Financeiros: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico: bancos em que a União ou os Estados sejam detentores do controle acionário; outras instituições financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações que vierem a ser aceitas pelo BNH.

Agentes Promotores: Empresa Brasileira de Planejamento de Transporte, órgãos regionais de desenvolvimento; Governos estaduais ou municipais, entidades incumbidas de promover e coordenar os projetos de interesse da região metropolitana.

#### FUNDOS REGIONAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Finalidade: Visa a dar atendimento às cidades de porte médio, através da aplicação de seus recursos em projetos reconhecidamente prioritário no âmbito da filosofia prevista quando da criação dos Fundos.

PRODEPO - APOIO AO DESENVOLVIMENTO DE POLOS ECONÔMICOS

Finalidade: Conceder empréstimos para a complementação de investimentos em equipamentos urbanos, como serviços de infraestrutura, equipamentos comunitários, unidades residenciais e instalações complementares, necessários à implantação de empreendimentos que objetivem à polarização regional.

Agentes Financeiros: Associações de Poupança e Empréstimo, Cajas Econômicas; Sociedades de Crédito Imobiliário, COHABs e órgãos assemelhados, Institutos de Previdência Social; Bancos Comerciais; Bancos Regionais e Estaduais de Desenvolvimento; Companhias Hipotecárias; Bancos de Investimento, Bancos da União.

Agentes Promotores: Governo federal; Governos estaduais ou municipais, entidades interessadas no projeto.<sup>54</sup>

Além destes programas de Desenvolvimento Urbano foi criado o Plano Nacional de Saneamento Básico-PLANASA, sobre o qual nos deteremos a seguir:

PLANASA

Além de sua ação no campo habitacional propriamente dito, o BNH é o principal financiador dos projetos de saneamento básico do País, constituindo-se num órgão gestor do Sistema Financeiro de Saneamento (SFS), que congrega, hoje, empresas responsáveis por serviços de água e esgotos em todos os Estados brasileiros. Estes recursos são aplicados através do Plano Nacional de Saneamento Básico - PLANASA, que tem como objetivos principais:

- eliminação do déficit e a manutenção do equilíbrio entre a demanda e a oferta de serviços públicos de água e

- de esgotos em núcleos urbanos;
- a auto-sustentação financeira do setor de saneamento básico, com a participação, inclusive, de recursos estaduais;
  - a adequação dos níveis tarifários às possibilidades da população usuária, sem prejuízo do equilíbrio entre receita e custos de serviços;
  - o desenvolvimento institucional de companhias estaduais de saneamento, através de programas de treinamento e assistência técnica;
  - a realização de programas de pesquisas tecnológicas no campo do saneamento básico.

Há pouco mais de 10 anos, em 1970, apenas 40% da população do Brasil havia sido atendida com abastecimento de água e rede de esgotos. Em 1980, o abastecimento de água, em boas condições de salubridade, atingiu 65 milhões de pessoas. Até 31.12.1981, o PLANASA havia beneficiado 2.484 municípios, como pode ser verificado na favela a seguir (tabela 17)

A ação do PLANASA chegou a 3.034 municípios e distritos, beneficiando uma população de mais de 66 milhões de pessoas até agosto de 1982, número este que será significativamente elevado em 1990, quando o Programa deverá atingir 90% da população urbana. Até agosto de 1982, o BNH investiu Cr\$. 788,2 bilhões em obras que propiciaram levar água e esgoto a quase totalidade das regiões do País.

Com relação ao sistema de esgotos sanitários, foram atendidos em 1970, 11 milhões de pessoas, sendo que em 1980, este número elevou-se para 25 milhões. Até 1985, pretende-se atender todas as cidades litorâneas com mais de

100.000 habitantes, bem como as cidades banhadas por Cursos de água poluída. Acredita-se que até 1990, 70 milhões de habitantes das cidades brasileiras serão beneficiadas com sistema de esgotos.

TABELA 17 - Municípios Beneficiados pelo PLANASA Posição em dezembro 1981.

UNIDADES DA FEDERAÇÃO	ABAST. DE ÁGUA		SISTEMA DE ESGOTO		SISTEMA DE DRENAGEM	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
NORTE	88	3,54	2	0,86	2	3,9
RONDÔNIA	3	0,12	—	—	—	—
ACRE	9	0,36	—	—	—	—
AMAZONAS	40	1,61	1	0,43	—	—
RORAIMA	1	0,04	—	—	—	—
PARÁ	34	1,37	1	0,43	—	—
AMAPÁ	1	0,04	—	—	1	1,9
NORDESTE	962	38,73	27	11,80	7	13,7
MARANHÃO	96	3,86	1	0,43	—	—
PIAUÍ	99	3,98	—	—	—	—
CEARÁ	99	3,98	1	0,43	—	—
RIO GRANDE DO NORTE	92	3,70	1	0,43	—	—
PARAÍBA	105	4,23	10	4,30	—	—
PERNAMBUCO	141	5,68	7	3,08	—	—
ALAGOAS	56	2,26	1	0,43	1	1,9
SERGIPE	52	2,10	—	—	—	—
BAHIA	222	8,94	6	2,52	6	1,7
SUDESTE	637	25,64	183	79,91	4	7,8
MINAS GERAIS	265	10,67	8	3,50	1	1,9
ESPIRITO SANTO	32	1,29	—	—	1	1,9
RIO DE JANEIRO	48	1,93	2	0,86	—	—
SÃO PAULO	292	11,75	173	75,55	2	3,9
SUL	578	23,27	15	6,57	34	66,6
PARANÁ	221	8,90	8	3,50	21	41,1
SANTA CATARINA	144	5,80	1	0,43	3	5,8
RIO GRANDE DO SUL	213	8,57	6	2,64	10	19,6
CENTRO-OESTE	219	8,82	2	0,86	4	7,8
MATO GROSSO	50	2,01	—	—	—	—
MATO GROSSO DO SUL	45	1,82	1	0,43	3	5,8
GOIÁS	123	4,95	—	—	1	1,9
DISTRITO FEDERAL	1	0,04	1	0,43	—	—
BRASIL	2.484	100,00	229	100,00	51	100,00

FONTE: BNH - Relatório Anual - 1981.

Em 24.09.81, foi assinado pelo Ministro do Interior a Portaria 140/81, que fixa as metas a serem alcançadas no decênio 1981-1990 pelo PLANASA, metas que citamos a seguir:

- atender a pelo menos 90% da população urbana com serviços de abastecimento de água;
- atender a pelo menos 56% da população urbana com serviços adequados de esgotos sanitários.

No dia 22.10.82, foi realizado no Rio de Janeiro, a Reunião Nacional sobre a Década Internacional de Água e Saneamento no Brasil, celebrada sob os auspícios da ONU -Organização das Nações Unidas. Neste evento, o Ministro Mário Andreazza e o Presidente do BNH José Lopes de Oliveira, tiveram a oportunidade de ressaltar os benefícios que o PLANASA trouxe para a população e para o desenvolvimento do País. De dezembro de 1981 até julho de 1982, o PLANASA, principalmente no que se refere a sistema de esgoto, aumentou o número de municípios beneficiados em aproximadamente 25%, como podemos ver na tabela 18.<sup>55</sup>

Para que essas realizações fossem possíveis e os Estados pudessem iniciar uma política de eliminação definitiva do déficit no setor de saneamento básico, foram criados em todo o Brasil. 20 Fundos de Financiamento para Água e Esgotos - FAE e 22 Companhias Estaduais de Saneamento.

A Companhia Nacional de Saneamento é a entidade estadual, incumbida da política de saneamento e de seus aspectos técnicos específicos, responsável pela execução das obras, operação e manutenção dos sistemas, criada para que permitisse:

- através de uma política tarifária adequada e comandada de acordo com os interesses econômicos e sociais do Governo, pelo sistema de caixa única que possibilita compensação financeira, a viabilização de atendimento a todos os núcleos urbanos do Estado, mesmo àqueles mais pobres. Mediante esse processo ,



os sistemas das cidades mais pobres terão, quando for o caso, o seu "déficit" coberto pelo "superavit" dos municípios mais ricos, garantindo ainda que o valor da tarifa mínima seja suportável pelas famílias de mais baixa renda;

- a redução de custos de projetos e de obras, pela possibilidade de padronização e modulação de sistemas, somente viável através de uma única Entidade, que comande globalmente o planejamento e a execução dos programas no âmbito do Estado;

- através de economia de escala, reduzir os custos operacionais, com possibilidade de redução das tarifas a serem cobradas dos usuários:

- a manutenção, em caráter permanente, do equilíbrio entre a demanda e a oferta no setor, através de uma programação racional de manutenção e ampliação dos sistemas sob seu comando.<sup>48</sup>

TABELA 18 - Municípios beneficiados pelo PLANASA posição em: julho 1982.

U.F.	ABAST. DE ÁGUA		SISTEMA DE ESGOTO		SISTEMA DE DRENAGEM	
	NÚMERO	%	NÚMERO	%	NÚMERO	%
NORTE	88	3,54	2	0,72	2	3,92
RO	3	0,11	—	—	1	1,96
AC	9	0,36	—	—	—	—
AM	40	1,61	1	0,36	—	—
RR	1	0,04	—	—	—	—
PA	34	1,36	1	0,36	—	—
AP	1	0,04	—	—	1	1,96
NORDESTE	964	38,71	28	10,11	7	13,73
MA	96	3,85	1	0,36	—	—
PI	100	4,01	—	—	—	—
CE	99	3,97	1	0,36	—	—
RN	92	3,69	2	0,72	—	—
PB	105	4,22	10	3,61	—	—
PE	141	5,66	7	2,53	—	—
AL	56	2,25	1	0,36	1	1,96
SE	53	2,14	—	—	—	—
BA	222	8,92	6	2,17	6	11,77
SUDESTE	640	25,70	225	81,23	4	7,84
MG	269	10,80	10	3,61	1	1,96
ES	31	1,24	—	—	1	1,96
RJ	48	1,93	2	0,72	—	—
SP	292	11,73	213	76,90	2	3,92
SUL	580	23,25	20	7,22	34	66,67
PR	223	8,92	10	3,61	21	41,18
SC	144	5,78	3	1,08	3	5,88
RS	213	8,55	7	2,53	10	19,61
CENTRO-OESTE	219	8,80	2	0,72	4	7,84
MT	45	1,81	—	—	—	—
MS	50	2,01	1	0,36	3	5,88
GO	123	4,94	—	—	1	1,96
DF	1	0,04	1	0,36	—	—
BRASIL	2.491	100,00	277	100,00	51	—

FONTE: Folheto: Habitação/Saneamento -Ministério do Interior-BNH, novembro de 1982.

## COHAB

O BNH, na parte da casa popular, opera praticamente em duas faixas, a faixa de baixa renda, entre um e três salários mínimos e a faixa entre três e seis salários mínimos. Para que pudesse ser atendido a população de baixa renda, surgiram as COHABs Companhia de Habitação Popular, que podem pertencer ao Município, ou são sociedades de economia mista. Segundo Dr. José Ramos Teixeira, gerente da Conso - Carteiras de Operação de Natureza Social, as COHABs asseguram a realização de um vasto programa de construções que beneficiam a população carente em moradia, de infra-estrutura, de equipamentos comunitários e recursos urbanos mais desenvolvidos. O Dr. José Ramos acha necessário que os atuais Governadores apresentem ao BNH suas propostas de governo e, que os Estados deem condições de cada COHAB realizar sua programação anual através da coordenação entre os setores governamentais. Diz ainda que: " a habitação popular não é apenas casa, e sim muito mais: é a integração de cada pessoa com seu meio ambiente físico, social e econômico".

Existem vários programas de Treinamento e Assistência Técnica destinados ao aprimoramento institucional de cada COHAB, entre eles podemos citar:

PROCAP - Programa Nacional de Capacitação de Recursos Humanos das COHABs, Programa Nacional de Assistência Técnica às Companhias Estaduais de Saneamento e PRONATEC. - Programa Nacional de Assistência Técnica às COHABs. O PROCAP, através de contrato com a Associação Brasileira de COHAB (ABC), permitiu o treinamento, em 1981, de cerca de 2.000 funcionários das 33 COHABs em todo o território nacional. O segundo Programa citado tem por objetivo apoiar a implantação de sis-

temas de saneamento básico simplificado e de custo reduzido, por meio de uma sistemática transferência de tecnologia, apropriada à realidade das diferentes regiões brasileiras. O terceiro Programa - PRONATEC - também através da ABC, visa ao aperfeiçoamento organizacional dos agentes que atuam no campo da habitação popular.

#### Imagem Popular da COHAB

Alguns confundem COHAB com outras instituições. Assim, dois (2) entrevistados confundem a sigla com algo ligado a alimentos, um confunde com a COBAL e outro com a SUNAB:

"Conheço, é a Companhia Brasileira de Alimentos", "é negócio de mantimentos, essas coisas que faz o controle, não é isso?" Outros acham que BNH e COHAB são quase a mesma coisa: "A COHAB é quase a mesma coisa do BNH, né? Mas as casa da COHAB parece que é melhorzinha do que os do BNH".

Dentre os quatorze (14) entrevistados que conhecem a COHAB têm-se quatro (4) da fila da COHAB, quatro (4) moradores em conjunto e seis (6) que têm parentes morando em conjunto ou já procuraram se inscrever na COHAB ou ainda que moram nas imediações de algum conjunto da COHAB. Mesmo entre esses não é muito clara a distinção entre COHAB, BNH e, por exemplo, Caixa Econômica.

"COHAB é Caixa Econômica, é, creio que é COHAB, não é?" ; "É para construir casa, Caixa Econômica, apartamento barato. Nunca fui ver isso porque é um grande problema pra comprar também". "O BNH tem casa popular, já é mais difícil. A COHAB tem o pessoal mais unido, ganha mais pouco, mas só que tem que ganhar uma taxa que atinja. A COHAB é pra ajudar a população, O BNH é mais difícil, porque o que eu

ganho, no BNH não dá. É muito mais cara a entrada, e as mensalidades. E as cota da COHAB é bem mais baixo".

No que se refere à área de atuação da COHAB existem duas posições: aqueles que acham que a COHAB faz moradias para a população de baixa renda e aqueles que acham que a COHAB não faz moradia para esta população.

"Eles dizem que é pros pobrezinho, mas pobrezinho num pode pagã essa entrada e estas prestações". "Tem muito pai de família aí que tá passando aperto prá pagã isso."<sup>3'</sup>

Passaremos a seguir a dar uma idéia sobre as COHABs de todo o Brasil.

A COHAB-SE, foi criada em Sergipe em 1966 e atua em todo estado como Agente Promotor e Financeiro do Sistema de Habitação Popular. (PLANHAP).

Ela irá possibilitar a melhoria da qualidade de vida das populações de baixa renda, eliminando a Sub-habitação, reduzindo o déficit habitacional, gerando empregos para a mão de obra não qualificada, além de incentivar a produção de materiais de construção.

A meta do Governador Augusto Franco era atingir de 1979 a 1983, 14 mil habitações, sendo que somente o conjunto Augusto Franco tem uma área de 1.400.000 m<sup>2</sup> e comportará 4510 habitações além de áreas verdes, equipamentos comunitários e toda a infra-estrutura básica.

A COHAB-MG, iniciou-se em 1979, na gestão do Governador Francelino Pereira. Implantaram mais de 110 conjuntos habitacionais com 34.883 casas populares e 1085 lotes urbanizados que beneficiam cerca de 179.800 pessoas. O Programa Habitacional conta, em Minas Gerais com 105.227 unidades, in

cluindo obras concluídas, em execução, em aprovação no BNH e em projetos na diretoria técnica da COHAB. Cuida da melhoria de conjuntos habitacionais fazendo pavimentação asfáltica e obras complementares de infra-estrutura, escolas e lazer. No Conjunto Habitacional Cássio Rezende (Uberaba) conta com a integração entre seus moradores ou de outros bairros através de seu lazer, que é o campo de futebol. Para uma melhor integração a COHAB ainda conta com sua Divisão de Apoio Comunitário, promovendo inclusive cursos profissionalizantes (trabalhos em cerâmica, tapeçaria, corte e costura, entre outros). Logo, dão também mais do que a casa, dão conforto, segurança, bem estar e promoção do trabalhador e sua família.

Na COHAB-VR, em Volta Redonda (RJ) existem em construção os conjuntos habitacionais Santa Rita e Caieira, os quais oferecerão 2.830 unidades habitacionais que beneficia - rão um total de 14.150 pessoas, sendo que, o Conjunto Habitacional Santa Rita será constituído de 548 casas de um quarto e 1952 apartamentos de dois quartos, totalizando 2.500 unidades. O investimento será da ordem de 2.842.950 UPC.

O Conjunto Habitacional Caieira é o primeiro Promorar que está em implantação e atenderá 330 posseiros que ocupam uma área particular. Serão construídos, em área pertencente a COHAB, em 4 meses, 330 embriões e o investimento total será da ordem de 226.393 UPC.

A COHAB-CP, iniciou-se em 1965 (Campinas-SP) e desde sua fundação entregou 25.913 unidades habitacionais. Está em execução obras que prevê mais de 7000 unidades, que contarão com infra-estrutura básica e complementar, além de equipamentos comunitários. O Distrito Industrial foi dividido em 5 etapas, chamadas DIC I, DIC II, DIC III, DIC IV e DIC V

(DIC -Distrito Industrial de Campinas).

No DIC I, foram entregues 2.386 unidades habitacionais sendo 506 embriões do Prolilurd, 535 casas e 624 apartamentos e no DIC II (Conjunto Antônio Mendonça de Barros), 433 casas e 288 apartamentos.

Para o DIC III (Conjunto Rui Novaes), está previsto entregar, em 30.06.83, 632 unidades sendo 332 casas e 300 apartamentos.

Para o DIC IV (Conjunto Lech Walesa) , que encontra-se no BNH em fase de análise, estão previstas, 670 unidades sendo 318 casas e 352 apartamentos.

Para o DIC V, está prevista a construção de 2.981 unidades, sendo 1.621 casas e 1.360 apartamentos. Este projeto está pronto, faltando apenas que o BNH libere a verba.

A COHAB-CT (Curitiba) integra áreas técnicas e sociais. Seu objetivo é não fazer no conjunto habitacional um aglomerado de casas iguais, numa área sem infra-estrutura e distante da cidade, pois além de construir unidades que se adaptam à condição social, cultural e econômica dos moradores, deixa inclusive a possibilidade de ampliação e modificação a gosto de cada morador, para que a integração moradia- morador seja evidenciada. A COHAB-CT funciona como laboratório onde dá uma margem muito grande de opções de moradia tais como, desde embriões de 25 m<sup>2</sup> e unidades hidráulicas acopladas (onde as casas são acopladas), apartamentos, casas germinadas, sobradinhos, lotes urbanizados com material de construção financiado para que construam a casa por si mesmos, até os apartamentos quitinetes para casais sem filhos.

Em 1983, a COHAB-CT entregará 78 conjuntos habita

cionais dos quais 57 já foram entregues, com cerca de 21.000 unidades (100.000 pessoas).

O Projeto CIC - Cidade Industrial de Curitiba, de 1 milhão e 600 mil m<sup>2</sup> e distante 8 Km do centro da cidade, foi feito para beneficiar 35.560 pessoas. É formado de 14 conjuntos constituídos por 6.105 unidades. Consta de casas diferenciadas, lotes e apartamentos com um custo para a Caixa Econômica Federal e o BNH de 3.714.150 UPC, e que abrigarão famílias com renda de 1 a 6 salários mínimos.<sup>44</sup>

A COHAB-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de S.P.), foi fundada em 1965 pelo então prefeito Brigadeiro Faria Lima, é sociedade de economia mista onde a Prefeitura do Município de São Paulo é a principal acionista. O objetivo de sua fundação é de produzir e comercializar moradias.

Em seus primeiros 10 anos construíram e comercializaram apenas 3.597 unidades, ficando as mesmas com problemas de abastecimento de água, esgoto sanitário e infra-estrutura de abastecimento e atendimento social; as outras 6.018 unidades eram casas e apartamentos abandonados, semi-destruídos e em avançado estado de deterioração, refúgio de marginais e animais.

A partir de 1975, o então prefeito Olavo Setubal resolveu por fim a este vergonhoso currículo da COHAB-SP. Seu objetivo era a alteração deste quadro em 4 anos. Em dezembro de 1978 alcançando parte de seu objetivo, inaugurou o Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco encerrando com isto o ciclo de recuperação e melhoramentos públicos como água potável, esgoto sanitário, entre outros, das unidades abandonadas. A recuperação era feita pela própria empresa.

No início de 1976, preparava-se programas de construção para o atendimento da população de baixa renda. O programa inicialmente traçado corresponderia à construção de 10.000 unidades/ano representando 500.000 m<sup>2</sup> de área construída.

Em face aos processos construtivos convencionais onde o prazo de execução eram longos, a COHAB-SP resolveu acatar novas técnicas, resolveu iniciar um processo de estudos e providências que viabilizassem a habitação popular através de técnicas revolucionárias que estimulassem o empresariado a investir. Para tanto, optou por macro-conjuntos habitacionais com, na maioria das vezes, 10.000 moradias cada, de forma a não dispersar recursos existentes. Sua localização deve-se levar em conta ao alto custo dos terrenos da malha urbana. Por isto, 90% das unidades estão localizadas na Zona Leste. (Itaquera, Guaianazes, Sapopemba, Santa Etelvina, Barro Branco, Carmo e outros)<sup>58</sup>

A fim de obtermos as opiniões dos mutuários sobre a implantação do programa de apartamentos da COHAB, nossa equipe deslocou-se para o bairro de Itaquera onde foi construído um dos maiores conjuntos habitacionais do país.

Na rua Cesar Dias, nº 182 do conjunto "Lider", conversamos com os Srs. Edberto Santos e Aurélio Viana, o primeiro trabalha como motorista e o segundo como encanador. O Sr. Edberto reside no bloco B apartamento 34 e o Sr. Aurélio no apartamento 51. Pelo que pudemos obter, a renda familiar de ambos está em torno de Cr\$ 60.000,00 (sessenta mil cruzeiros) e acham que a prestação de Cr\$ 10.790,00 (dez mil setecentos e noventa cruzeiros) mais os Cr\$2.000,00 (dois mil cruzeiros) de condomínio é compensador, pois estão pagando um imóvel que



lhes pertence, visto que, hoje, deveriam estar pagando em torno de Cr\$ 33.000,00 (trinta e três mil cruzeiros) mensais , de aluguel.

As reclamações ficaram por conta da falta de transportes coletivos, dificultando o acesso aos locais de traba - lho, a falta de áreas verdes e de lazer e a instalação de posto de saúde.

Quanto ao comércio (abastecimento) e escolas acham que são suficientes.

No conjunto "Rio Negro" conversamos com o Sr. Osvaldo Vera, torneiro mecânico, morador há dois anos e meio de um apartamento com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, situado na Rua Dominique Serres nº 298. Para ele a prestação é tranquila, mas que quando comprou o apartamento não tinha conhecimento do seu tamanho e que se hoje tivesse que optar, escolheria casa, pois possui mais espaço. O transporte, serviço médico distante e a segurança são os principais problemas por ele sentido.

No conjunto "Itaquera 2" conversamos com os Srs. Antônio e Edson; o primeiro morador da rua Serenata do Adeus nº 151 e o segundo na rua Júlio Ferro nº 109. Ambos são metalúrgicos, categoria que, junto com os funcionários públicos , fazem a maioria dos moradores deste conjunto. Suas reclama - ções também são mais ou menos ã dos moradores dos outros con - juntos, isto é, transporte, posto de saúde, segurança, área de lazer, além da iluminação entre os blocos e abuso no pre - ço por parte dos feirantes que se deslocam até lá. Mas, mesmo assim estão contentes com a nova situação pois hoje estão adquirindo o maior sonho, isto é, a casa própria.

Para que os investimentos a serem feitos não fossem inviabilizados, foram definidos os projetos modulares de unidades habitacionais. Para tal foram observados:

- definição de um módulo básico compatível, perfeitamente modulado em dimensões viáveis para quaisquer técnicas construtivas;

- o estudo dos espaços internos mais econômicos e adequados dos ambientes e a sua integração dentro do módulo básico;

- a filosofia de se dar um abrigo reservando ao mutuário a escolha e a execução dos acabamentos. As unidades não são revestidas e o piso é cimentado, etc. ... concorrendo para a diminuição de preço e prazos;

- a padronização de componentes como os caixilhos de alumínio e a distribuição elétrica constituída de conduítes de alumínio ou PVC; sendo que o projeto é feito sob formas convencionais.

A seguir passamos a especificar dois projetos que mostram uma falta de planejamento da COHAB:

Foi colocada à venda no município de Guapiaçú com 6.000 habitantes, em meados de 1983, pela COHAB-Bauru e CEF-Caixa Econômica Federal, 485 casas populares. Como até abril de 1983 só haviam sido comercializadas 260 casas, a COHAB decidiu oferecer a compradores de outras cidades da região, 200 casas de seu núcleo. Acredita o Prefeito de Guapiaçú, que isto se deu devido a C.E.F. ter liberado antes 110 residências no final de 1982. Para comprar as casas da CEF, os compradores tinham 3 meses de carência para o pagamento da primeira prestação. As prestações mensais das casas da CEF eram de Cr\$ 22.000,00 e as da COHAB, Cr\$ 12.000,00 e Cr\$14.000,00,mas

os compradores preferiram as da Caixa. O financiamento da COHAB é de 25 anos e a entrada é de Cr\$ 29.000,00 ou de Cr\$. 30.000,00 dependendo do imóvel escolhido (2 ou 3 dormitórios) e o comprador deve ter renda mínima de Cr\$ 48.000,00 mensais!"

No Conjunto Habitacional de Santa Etelvina, localizado em Guaianazes e construído pela COHAB, a erosão ameaça "engolir" boa parte das casas. Ainda não há moradores e isto é importante, pois o aterro está com buracos, rachaduras e crateras profundas. Escadas despencam, casas racham e ameaçam desabar, além dos postos de iluminação terem caído.

Há falta de pavimentação das ruas internas do conjunto. As ruas não receberam asfalto, calçadas, guias, sarjetas, galerias de águas pluviais, bocas-de-lobo e demais infraestruturas, o solo está sofrendo a erosão. Tem área de 5,2 milhões de m<sup>2</sup> e quando parcialmente pronto dará 11.666 moradias e 1.351 lotes urbanizados.<sup>9</sup>

Visando verificar de perto estes problemas, visitamos o conjunto Santa Etelvina, que conta atualmente com 32.000 (trinta e duas mil) unidades, localizada no Bairro de Guaianazes e notamos que embora ainda estivesse em fase de implantação, as casas já concluídas estavam sofrendo danos devido à grande erosão do terreno. Para melhor nos certificarmos do problema, procuramos o engenheiro responsável, Eng<sup>o</sup> José Luiz o qual nos fez uma explanação da obra. Foi-nos dito que o conjunto era misto possuindo apartamentos com um e dois dormitórios (o maior com 45 m<sup>2</sup>) e casas com 24 m<sup>2</sup> em terrenos de 6,5 m x 20 m.

José Luiz nos disse que a preservação da área verde também havia sido planejada e que o conjunto estava localizado em áreas limítrofes às reservas de mananciais.

Quanto ao esgoto, o mesmo seria jogado, sem tratamento no Rio Itaquera que vai desembocar no Rio Tietê. Quando perguntamos sobre a erosão, ele disse que devido a falta de galerias, calçadas, guias e sarjetas, as chuvas estavam provocando o problema, ao indagarmos o porquê da falta daqueles melhoramentos, ele não soube responder. Resolvemos então procurar o Sr. Henry Cherkezian, diretor da COHAB, para obtermos a resposta. O Sr. Henry nos explicou que os problemas burocráticos existentes entre as várias companhias e órgãos envolvidos na implantação do projeto, tais como SABESP, BNH, COHAB, Prefeitura, Congresso, Eletropaulo, etc, dificilmente chegam a um acordo, provocando muitos outros problemas além da erosão, tais como a implantação de equipamentos comunitários e sociais.

Para ele, a solução para a construção de um conjunto ideal com todas as condições habitacionais satisfeitas, o BNH deveria liberar verba para a COHAB, a qual após implantar o conjunto com todos os equipamentos comunitários e sociais, os repassaria para os órgãos competentes os quais teriam a responsabilidade pela administração.

Em anexo colocamos várias tabelas que mostram vários dados da COHAB-SP:

Anexo 2 - Origem dos inscritos

Anexo 3 - Unidades habitacionais já contratadas e a contratar com o BNH.

Anexo 4 - Unidades habitacionais concedidas e em conclusão

Anexo 5 - Unidades habitacionais concluídas, em execução e em projeto por municípios.

Anexo 6 - Montante de empréstimos contratados com o BNH

Anexo 7 - Custos das unidades habitacionais

Anexo 8 - Esquematização das alternativas de atendimento habitacional

Anexo 9 - Plantas baixas de apartamentos, casas e em-  
briões.

#### PROMORAR

#### PROGRAMA DE ERRADICAÇÃO DA SUBABITAÇÃO -PROMORAR

Este programa tem como objetivos:

a) Erradicar, através da eliminação e conseqüente substituição por outras moradias construídas sob projeto aprovado pelo BNH, as subabitações destituídas das condições mínimas de serviços, conforto e salubridade, especialmente as que compõem aglomerados conhecidos por "palafitas", "mocambos", "favelas", "invasões", etc.

b) Propiciar a permanência das populações beneficiadas nas áreas onde anteriormente se localizaram, após a eliminação das subabitações;

c) Promover a recuperação de assentamentos de submoradias, sujeitas a inundações, mediante a utilização de sistemas de aterro, sob a responsabilidade do Departamento Nacional de Obras de Saneamento - DNOS, para efeito de desenvolvimento nessas áreas de projetos aprovados no âmbito do Promorar.

Seus Agentes Financeiros são as COHABs e órgãos assemelhados, bancos oficiais e estabelecimento de crédito aceitos pelo BNH.

Seus Agentes Promotores são: Governos dos Estados, Municípios, COHABs e órgãos assemelhados, ou ainda, outras

entidades, a crédito da Diretoria do BNH.<sup>54</sup>

Logo, a decisão pela remoção de uma dada população favelada poderá, então, dar origem a um projeto PROMORAR, o qual deverá ser dimensionado em função dessa população e localizado, na medida do possível, nas imediações, embora na prática essa distância chegue às vezes a mais de 5 Km, por falta de terrenos disponíveis que atendam aos requisitos do caso.

Uma vez acionado, o projeto PROMORAR, dará origem a uma série de tarefas encadeadas, de natureza inter-disciplinar, as quais mobilizarão equipes de vários órgãos públicos, particularmente EMURB, COHAB e COBES, complementados por serviços contratados de terceiros no tocante a projetos executivos e, principalmente, à execução das obras pertinentes.<sup>56</sup>

O PROMORAR foi implantado em 1979, pelo Presidente João Figueiredo, com a meta de erradicar a submoradia em todo o País.

No II encontro do PROMORAR, realizado nos dias 2 e 3 de março de 1983 no Rio de Janeiro, o Ministro Andreazza acentuou: "Promorar representa enfoque novo para o equacionamento dos problemas gerados pela oferta de habitação popular. Sua implantação proporcionou considerável melhoria das condições de vida da população de baixa renda, integrando-a física e socialmente às estruturas urbanas. Integração essa que favorece a manutenção desses segmentos sociais nas áreas onde já estavam localizados, mantendo-se inalterados os vínculos de família, de amizade e de relação de emprego existentes".

Disse ainda:

" está sendo desenvolvido em diversos estados, de maneira integrada com os governos estaduais e municipais e

com a colaboração de órgãos como a Legião Brasileira de Assistência (LBA), o Projeto Rondon e a Pastoral das Favelas".

conclui:

" o objetivo primordial do trabalho desenvolvido pelo PROMORAR é a humanização das cidades".

Segundo o Presidente do BNH, José Lopes de Oliveira, em 1981 o Programa já havia beneficiado 1,3 milhões de pessoas e que até 01/83 esse número aumentou para 2,5 milhões, significando uma aplicação de recursos da ordem de Cr\$ 290 bilhões.

Gustavo Heck, gerente da Carteira de Subabitação e Emergências Sociais afirmou que "mais de 2.000 casas-embrião, situadas em local próximo à vila do João (Rio), deverão estar concluídas no mês de junho deste ano". Disse ainda que "estas casas, já em fase adiantada de construção, fazem parte do Setor Pinheiros, na chamada Área Prioritária do Projeto Rio, onde estão sendo construídas mais 1.280 apartamentos, com entrega prevista para dezembro de 1984. Com essas, serão 4.780 habitações construídas na área do Projeto Rio, que prevê a construção de um total de 12.579 unidades habitacionais".<sup>53</sup>

As operações aprovadas pelo BNH dentro do PROMORAR atingiram em 31.01.83 o montante de Cr\$ 287.410.167.048,18 beneficiando 1.117.035 pessoas com novas moradias e 1.337.800 pessoas com obras de urbanização.

Em termos quantitativos, o Programa Promorar vem se propondo, desde que foi acionado em São Paulo, em dezembro de 1979, até o início de 1983 a produzir perto de 13% da demanda representada pelo número de barracos existentes no Município, ou seja 10.000 embriões para 73.000 barracos. (IBGE -

censo preliminar 1980).

As tarifas geralmente se iniciam com procura do terreno, dentro de um leque de opções que cobrem boa parte da periferia do Município. Seleccionam áreas adequadas, levando em consideração a proximidade de áreas consolidadas de padrão equivalente, oferta de serviços públicos nas imediações, topografia suscetível de terraplenagem com equilíbrio de corte e atêrro, sem predominância de rochas, ausência de vegetação cujas características requeram seja preservada, compatibilidade com a política metropolitana de preservação de mananciais e outros fatores que desaconselhariam a ocupação como aqueles decorrentes do zoneamento industrial.

Leva-se em consideração a dimensão da área por razões de economia de escala. Parte-se inicialmente do pressuposto de que permite implantar pelo menos 100 embriões, o que já justificaria em termos econômicos a instalação, na área, de equipamentos comunitários e outros componentes cabíveis.

A organização espacial é importante para o relacionamento futuro entre as comunidades existentes e recém chegada. Podemos citar a organização física do novo espaço, o qual terá como aspectos básicos de sua estruturação as linhas de circulação de pessoas e veículos, a localização dos equipamentos comunitários, a localização e organização das unidades residenciais, as áreas verdes, os pontos de encontro e elementos complementares.

Como equipamentos comunitários, o PROMORAR inclui: Creche, EMEI - Escola Municipal de Educação Infantil, EMPG - Escola Municipal de Primeiro Grau, Centro Comunitário e PAM - Posto de Atendimento Médico. Além desses elementos, prevêm



quadras esportivas e áreas de abastecimento como feira livre e atendimento pela COBAL (Companhia Brasileira de Alimentos). Tem sido considerada ainda a inclusão de comércio de materiais de construção tendo-se em vista o processo de ampliação dos embriões inerentes ao programa.

Os terrenos destinados a qualquer um dos equipamentos comunitários devem ter como superfície mínima o seguinte:

Creche	- 1.400 m <sup>2</sup>
EMEI	- 1.400 m <sup>2</sup>
EMPG	- 3.200 m <sup>2</sup>
Centro comunitário	- 600 m <sup>2</sup>
PAM	- 3.600 m <sup>2</sup>
Quadra/esportiva	- 600 m <sup>2</sup>

Tem-se procurado adequar o projeto dos embriões e suas ampliações às aspirações, possibilidade repertório do usuário, o que tem sido subsidiado por frequentes consultas aos futuros moradores, por avaliações constantes nas áreas já implantadas - como Vila Maria em São Paulo - e por indagações quanto à tipologia e técnicas empregadas na auto-construção em áreas periféricas. Esses estudos têm possibilitado a realimentação dos projetos, tendo-se chegado, recentemente, a considerar o uso de laje mista horizontal na cobertura dos embriões e respectivas ampliações, visto que observou-se o uso intenso de lajes horizontais em habitações auto-construídas.

Em termos qualitativos, os embriões têm sido edificados, salvo casos excepcionais, em terrenos de 75 m<sup>2</sup> (5 m x 15 m) e sua área enquanto embriões, tem variado em torno dos 25 m<sup>2</sup>.

As possibilidades de ampliação em estudo têm chega-

do até 75 m<sup>2</sup> quando em 2 pavimentos, do que resultaria área construída total de 100 m<sup>2</sup> por lote.<sup>56</sup>

A experiência do PROMORAR tem mostrado a viabilidade de embriões de um único cômodo, dotados de sanitário e área de serviço, com áreas viáveis de 23 ou 35 m<sup>2</sup> em Curitiba, 23 ou 28 m<sup>2</sup> em São Paulo, 27 ou 31 ou 36 m<sup>2</sup> em Recife, 30 ou 55 m<sup>2</sup> em Jaboatão, 18 ou 31 ou 32 m<sup>2</sup> em Natal.<sup>20</sup>

### Promorar de Norte a Sul

No já mencionado II Encontro Promorar foi feito um apanhado geral do Promorar de Norte a Sul do Brasil.

#### 1- Região Norte

Foram contratadas 21.783 habitações, beneficiando uma população de 108.915 pessoas.

Lá foi feito o Projeto Coroadó, já em fase de conclusão, o qual prevê a reurbanização de uma grande área insalubre ocupada por barracos e a construção de 500 lotes urbanizados beneficiando um total de 25.000 pessoas, além de terem sido executadas obras para implantação de rede de abastecimento de água, escolas, posto de saúde, uma feira permanente, um posto policial e quadras esportivas.

Em Manaus, está em execução o Projeto São José com a construção de 5.391 habitações servidas por infra-estrutura e equipamentos comunitários.

Em Marabá e Tucuruí (Pará), atenderam cerca de 12.795 pessoas com novas casas já implantadas com rede de distribuição de água e energia elétrica, bem como dragagem e urbanização da área a ser recuperada, devido as enchentes ocorridas no início de 1980.

Em Porto Alegre, Rondônia, se executa o Projeto Nova Porto Velho, para tender 10.960 pessoas com a construção de 2.192 habitações, mais a execução de infra-estrutura e equipamentos comunitários.

## 2- Região Nordeste

Nesta região estão sendo executados, através do Promorar, vários projetos, totalizando 62.376 moradias destinadas a 311.880 pessoas, as quais muitos já foram concluídas e entregues aos favelados.

No início de 1980, as graves enchentes do Rio São Francisco, das quais foram vítimas cidades ribeirinhas como Bom Jesus da Lapa e Juazeiro (Bahia), deixaram grande parte das famílias desabrigadas. A fim de atenderem estas famílias, removeram a população para alojamentos de emergência e, em seguida, começaram os trabalhos de limpeza e terraplenagem da área desapropriada para a construção de 1.309 unidades habitacionais e equipamentos comunitários como unidades para comércio, escolas, posto de saúde e creche.

Na região dos Alagados (Salvador), estão em execução obras de urbanização e construção de 1.141 unidades habitacionais destinadas a 5.705 pessoas, a maioria proveniente de palafitas, sendo que as unidades serão servidas de equipamentos comunitários.

Em Fortaleza foi construída a quadra experimental do Projeto Lagomar, beneficiando 164 famílias e estão em execução mais 1.921 unidades habitacionais, além de obras de drenagem, aterro hidráulico e completa infra-estrutura urbana e equipamentos comunitários.

Em Pernambuco, o PROMORAR está beneficiando -

14.347 famílias, principalmente, em municípios da Região Metropolitana de Recife. Este programa faz também a recuperação de áreas que estavam em perigo eminente, com obras de contenção de deslizamento dos morros e proteção às habitações, a encostas e muros de arrimo.

O Projeto Angelim prevê para Teresina, a execução de 4.696 unidades habitacionais para 23.480 pessoas, sendo que 1.630 já estão concluídas, todas elas com infra-estrutura.

### 3. Região Centro-Oeste

Em Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás, já foram beneficiados pelo programa mais de 71.000 pessoas.

Em Cuiabá, estão sendo urbanizados os aglomerados de Canjica, Jardim Leblon, Barro Duro e Santa Isabel, beneficiando 3.953 famílias.

Foram concluídas 1.956 unidades habitacionais em Campo Grande, através do Projeto Poção do Lajeado/Paraiso.

Em Goiânia, o Conjunto Vera Cruz (etapas 4 e 5) prevê a construção de 1.909 unidades habitacionais com a respectiva infra-estrutura.

### 4. Região Sudeste

Nesta região está sendo feita a recuperação de áreas faveladas e construção de 77.720 habitações, mais a entrega, até 03.03.83, de 2.611 títulos de propriedades, o que regularizará a situação fundiária de cerca de 13.000 pessoas.<sup>53</sup>

O maior projeto é o Projeto-Rio (Rio de Janeiro). Ele transcende o aspecto do tratamento paisagístico e habitacional de uma área imensa de entulhos e alagados, significando, de fato, uma nova esperança de conforto e tranquilidade

social para uma população de cerca de 250.000 pessoas, além de servir como modelo para outros projetos semelhantes devido ao seu alcance social.<sup>50</sup> Este projeto abrange uma área de 3.359 hectares ao longo da Avenida Brasil e está dividido em duas áreas: Área Prioritária, que vai da Ponta do Cajú ao Rio Meriti e, Área Duque de Caxias. A Área Prioritária atinge 1.345 hectares e está previsto a construção de 9.531 habitações onde temos deste total 4.272 casas-embrião e 2.760 apartamentos no Setor Pinheiro, 1.039 casas-embrião e 1.280 apartamentos na Maré e 180 casas-embrião no Setor Ramos. Na Maré serão beneficiados 66.000 atuais moradores de palafitas entre os 250.000 a serem beneficiados no total.

Os beneficiados irão pagar apenas pela posse legal do terreno, mediante um pagamento mensal simbólico correspondente a 1,2% do salário-mínimo vigente, num prazo de 10 anos. Em dezembro de 1982, calculou-se em 12 prestações mensais de Cr\$ 1.523,63, com opção ainda pelo pagamento, em 2 anos com prestações de Cr\$ 761,82 no 1º ano e de Cr\$1.142,72 no segundo ano.

O Projeto-Rio realiza também a recuperação ecológica e ambiental do trecho mais poluído da Baía de Guanabara, através de um aterro de 313,5 hectares. Tal aterro será aproveitado para construção e habitações, criação de áreas verdes, deixando livre um espaço junto à orla marítima, onde deverão estar localizados entre outros, uma subadutora para abastecimento de água e em terminal rodoviário.

Foi construído no Setor Pinheiro uma quadra experimental, que dará oportunidade aos beneficiados de optar pelo tipo preferido de moradia. São 12 tipos diferentes de casa-embrião (193) inclusive em suas cores, sendo deste total 5 do tipo misto. Misto porque além da habitação dispõe

de área para a colocação de pequenos estabelecimentos para venda de gêneros de primeira necessidade. Sendo assim, os futuros moradores podem analisar e escolher o tipo de sua preferência.<sup>50</sup>

Em Belo Horizonte, em atendimento emergencial, principalmente, a 1.600 famílias desabrigadas pelas enchentes, serão construídas 4.807 unidades habitacionais para 24.035 pessoas.<sup>53</sup>

No Município de São Paulo foi escolhida, para implantação do projeto, uma área situada no antigo leito do Rio Tietê, em Vila Maria; próxima a essa área localizam-se favelas ocupando terrenos alagadiços e sujeitos a frequentes inundações, caracterizando portanto situação de emergência. O complexo de favelas, que será atendido pelo projeto Piloto, apresenta um total aproximado de 2.156 barracos, num conjunto de 8 favelas.<sup>56</sup>

O projeto Vila Maria foi dividido em 3 fases, sendo que na primeira fase foram construídos 290 embriões, em 2 etapas de execução, destinados a atender a parte da população favelada acima mencionada. A 1ª etapa, ocupa área de 17.630 m<sup>2</sup> em zona de uso Z-2. As vias de circulação de veículos tem 12 m de largura e as de circulação de pedestres tem 6 m, constituindo-se em verdadeiros calçadões onde é prevista circulação de veículos só em casos de emergência. Do total da área, 32,6% ou seja 5.639 m<sup>2</sup> estão reservados para o sistema viário e, a 2ª etapa ocupa uma área de 27.557 m<sup>2</sup>.

Os embriões da Vila Maria tem uma área construída de 24 m<sup>2</sup>, locados no fundo do lote, sendo o custo final de 300 UPCs.

O embrião constitui-se de um ambiente úmido de uso

múltiplo dotado de pia de cozinha, mais a unidade hidráulica constituída de banheiro completo (lavatório, chuveiro e bacia) com acesso independente e tanque.

Nosso grupo, ao visitar o conjunto do Promorar da Vila Maria I, foi acompanhado pela socióloga da EMURB, Maria Ruth do Amaral Sampaio, que foi nos explicando as etapas de implantação do programa e seus objetivos. Em seguida, passamos a entrevistar alguns dos moradores do conjunto para constatarmos se, de fato, os objetivos propostos pelo programa estão obtendo respostas satisfatórias.

1) - D. Maria Evandi de Queiroz Gomez, cearense, casada, com uma filha pequena há cinco anos morando em São Paulo, está muito satisfeita com o programa, pois, anteriormente, morava na Favela do Charco sem as mínimas qualidades de saúde e segurança. Seu marido possui um carro e um caminhão e trabalha como transportador de gás (autônomo). A família tem uma renda líquida mensal em torno de Cr\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), que já foi maior, pois D. Maria também trabalhava como metalúrgica e recebia Cr\$46.600,00 (quarenta e seis mil e seiscentos cruzeiros), mas atualmente está desempregada.

O casal reformou e ampliou totalmente o embrião, transformando o quarto inicial em cozinha, aumentou o banheiro, construiu uma varanda para guardar o carro, uma sala e um quarto. Esta construção foi feita pelo próprio marido, com ajuda de um amigo, trabalhando nos fins de semana.

A casa possui água, luz, esgoto, os quais dão uma despesa mensal em torno de Cr\$ 3.490,00 (três mil quatrocentos e noventa cruzeiros), gastando também Cr\$3.000,00 (três mil cruzeiros) de prestação da casa. D. Maria possui televi-

são, geladeira, fogão a gás, etc. e está muito satisfeita não pretendendo sair do local. D. Maria mora na Rua Levônia nº 2.

2) O Sr. Alfredo Faria dos Santos, morador da rua Levônia 17, é casado e pai de sete filhos. Natural da Bahia, o Sr. Alfredo também foi morador da Favela do Charco e mudou-se para o embrião com a esposa e os 7 (sete) filhos. Com ajuda de toda a família (Mutirão) iniciou-se o processo de ampliação do embrião que foi transformado em sobrado, onde na parte superior possui varanda, banheiro e três quartos e na inferior, banheiro, área de serviço, 2 quartos e cozinha. Na parte superior irá morar o Sr. Alfredo esposa e 5 (cinco) filhos solteiros e na inferior 2 (duas) filhas casadas com as suas respectivas famílias. Atualmente a renda total da família é de Cr\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros). O Sr. Alfredo também está contente com sua nova condição e acha que a prestação não é pesada para o orçamento.

3) O Sr. Alberto da Cruz Silva, morador da Rua Francônia nº 1, é natural de Sete Lagoas (MG), também oriundo da Favela do Charco é casado e possui 6 (seis) filhos, sendo que apenas 2 (dois), moram com o casal. O Sr. Alberto trabalha como pedreiro e recebe Cr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros) por dia. O projeto inicial do embrião foi demolido, pois para o Sr. Alberto, que é pedreiro, o terreno é que vale, visto que, o material empregado na construção do quarto e banheiro pela COHAB é de baixa qualidade, provocando umidade e sem condições de claridade e ventilação. Neste terreno ele construiu um sobrado que possui na parte superior 2 (dois) apartamentos com quarto, cozinha e banheiro cada um, e que serão alugados para melhorar o rendimento familiar, e embaixo quarto, cozinha,



banheiro e varanda para guardar o carro que pretende comprar. Foi o próprio Sr. Alberto quem construiu a casa, trabalhando nos fins de semana. Ele está contente com sua casa e está promovendo o plantio de árvores em todo o conjunto, sua única queixa é que teve prejuízo ao sair da favela, pois possuía lá uma casa de alvenaria e não foi indenizado.

4) Cleusa Pereira da Silva, pernambucada, casada, mora no número 11 da Rua Frederica com esposo e prima. Como os demais moradores do conjunto Vila Maria (1) ela também veio da Favela do Charco e adquiriu a casa de uma conterrânea que voltou para o Recife e transferiu o contrato para ela. A renda familiar gira em torno de Cr\$ 170.000,00 (cento e setenta mil cruzeiros), com o marido trabalhando no comércio de galinhas e ela e a prima em um motel.

Do projeto inicial Cleusa aumentou o banheiro e construiu uma cozinha, no restante do lote ela fez um bonito jardim. O banheiro é todo de azulejo e possui box, o quarto tem guarda roupa de cerejeira dividindo-o em duas unidades, sala e quarto e é todo acarpetado, a cozinha possuía pia de mármore e todos os móveis de fórmica, sendo também muito arejado, diz ela que pretende deixar a casa tão bonita quanto o motel em que trabalha.

Cleusa está muito feliz, pois além de possuir uma casa, hoje ela pode voltar tranquila do serviço, sem ter o perigo de ser assaltada pois as ruas são calçadas e tem iluminação.

5) No número 18 da Rua Federica conversamos com Marcelo Ferreira do Nascimento, auxiliar de pedreiro e atualmente desem-

pregado. Marcelo mora no embrião original, isto é, quarto e banheiro, junto com 2 (dois) irmãos e 2 irmãs que são mães solteiras, possuindo cada uma, uma filha. A renda familiar atual é de Cr\$ 80.000,00 (oitenta mil cruzeiros) pois só um irmão e uma irmã estão empregados. Segundo ele, ainda não aumentaram a casa por falta de condições financeiras, pois já está difícil pagar a prestação, água e luz. Futuramente quando todos estiverem trabalhando irão reformar a casa para maior conforto, pois hoje todos dormem e comem do mesmo local e para ir ao banheiro tem que sair ao relento o que é muito difícil nos dias de chuva e frio.

6) No conjunto habitacional do PROMORAR de Itaquera conversamos com D. Luzia, casada, 3 (três) filhos, residente na Rua Augusto Aridos nº 47. D. Luzia, antes de se transferir para o conjunto, morava na favela de Vila Formosa, seu esposo trabalha como coletor de lixo da prefeitura e eles estão morando a dois anos neste local. Neste período ela construiu mais dois cômodos em sua casa, mas com muito sacrifício, pois a renda familiar é de Cr\$30.000,00 (trinta mil cruzeiros). D. Luzia está pagando Cr\$4.000,00 (quatro mil cruzeiros) de prestação além de água, luz, transporte e comida, quase não sobrando nada para aplicar na casa. Mesmo assim ela está muito feliz de possuir uma casa e sua única queixa é que o marido tem que levantar as 4:45 da manhã para ir para o trabalho, só retornando já tarde da noite.

##### 5- Região Sul

No Paraná, foram construídas 3.651 habitações destinadas a aproximadamente 18.255 pessoas que habitavam subabi

tações em Curitiba e em outros municípios como Guarapuava, Londrina e São José dos Pinhais. Em execução serão beneficiados mais 2.778 famílias em diversos municípios deste estado.

No Rio Grande do Sul foram construídas 3.201 habitações em diversos municípios. Outros projetos desenvolvidos em 29 municípios inclusive Porto Alegre, beneficiarão 23.577 famílias.

No município de Bagé (RS), estão sendo desenvolvidos vários projetos para construção de 3.130 habitações com obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários.

A seguir passamos a tabelar dados de habitações contratadas em todo o Brasil.<sup>53</sup>

PROMORAR - Habitações Contratadas

(junho/79 à janeiro/83)

TABELA 19

REGIÕES	N.º DE HABITAÇÕES	ESTADOS	N.º DE HABITAÇÕES
NORTE	21.783	Amazonas Pará Acre Rondônia Amapá Roraima	10601 5.120 2.720 2.192 1.085 65
NORDESTE	62.376	Maranhão Piauí Ceará R.G. do Norte Paraíba Pernambuco Alagoas Sergipe Bahia	970 7.248 6.353 4.589 5.907 14.347 2.353 2.000 18.609
SUDESTE	77.720	Minas Gerais Espírito Santo R. de Janeiro São Paulo	16.126 994 9.554 51.046
SUL	35.815	Paraná Santa Catarina R.G. do Sul	6.429 3.124 26.262
CENTRO-OESTE	14.262	Mato Grosso M. Grosso do Sul Goiás	5.653 4.500 4.109
OPERAÇÕES ESPECIAIS	8.000		8.000
TOTAL	219.956		219.956

Habitações Contratadas = Unidades Construídas + Unidades em Construção + Unidades à Construir com projetos e financiamentos aprovados.

TABELA 20

NORTE			
ESTADO	MUNICÍPIO	PROJETO	N.º HAB. CONTRATADAS
Amazonas	Manaus	Coroadó	5.000 (em const.)
		São José São José II FICAM	2.985 (em const.) 2.216 (em const.) 400 (em const.)
	Diversos		
TOTAL			10.601
Pará	Belém Marabá	V. Providência	1.481 (128 const.)
		—	1.376 (1.274 const.)
	Tucuruí Diversos	— FICAM	1.183 (949 const.) 1.080 (346 const.)
TOTAL			5.120
Acre	Rio Branco	Esperança I	250 (const.)
		Esperança II	334 (em const.)
	Diversos	Aeroporto Velho FICAM I FICAM II	1.436 200 500 (em const.)
TOTAL			2.720
Rondônia	Porto Velho	Nova Porto Velho	2.192 (em const.)
Amapá	Macapá	Igarapé das Mulheres	1.085 (224 const.)
Roraima	Boa Vista	FICAM I	65 (em const.)
TOTAL DA REGIÃO			21.783

TABELA 21 - PROMORAR - Habitações Contratadas  
(junho/79 à janeiro/83)

## NORDESTE

ESTADO	MUNICÍPIO	PROJETO	N.º HAB. CONTRATADAS
Piauí	Teresina	Angelim	4.696 (1.630 const.)
		FICAM II	500
	Diversos	FICAM I	1.000 (const.)
		FICAM II	652 400 (176 const.)
TOTAL			7.248
Ceará	Fortaleza	S. Francisco	931 (const.)
		Sta. Terezinha	528 (const.)
		Sta. Terez. II	494 (294 em const.)
		Lagamar	2.085 (833 const.)
		São Gabriel	98
	S. Vicente	444 (120 const.)	
Diversos	Pirambu	1.013	
	FICAM	700	
TOTAL			6.353
Pernambuco	Recife	Vila Redenção	420 (const.)
		Sítio das Palmeiras	438 (const.)
		Sancho Totó	905 (const.)
		Vila das Crianças	85 (const.)
		Brasília Teimosa	2.244 (em const.)
		Bebenbe	872 (em const.)
		Alto da Favela	681 (em const.)
		Mons. Fabrício	59
		Vila das Aeromoças	153
		Novo Horizonte	1.002 (em const.)
		FICAM II	1.475 (const.)
	Cupira	Vista Alegre	1.207 (const.)
		Novo Divinéia	736 (em const.)
	Diversos	Politécnica	130 (em const.)
		Massaranduba	166 (em const.)
	Jaboatão	Bola na Rede	319 (em const.)
		Vale da Pedreira	665 (em const.)
	Paulista	Águas Compridas	794
		Vila Cidade de Deus	496 (const.)
	Mata	FICAM III	1.000 (const.)
		Olinda	500
	Vitória de	FICAM III	1.000 (const.)
		Sto. Antônio	500
Diversos	Vila Liberdade	500	
	Moreira	500	
TOTAL			14.347
Alagoas	Maceió	Duque Estrada	1.413 (em const.)
		Chã da Jaqueira	356 (em const.)
		FICAM VII	330 (em const.)
	Paulo Jacinto	Emergência Social	204 (const.)
Frei Damão		50 (const.)	
TOTAL			2.353

Bahia	Salvador (Região de Alagados)	Itapagipe	246 (const.)
		Joanes Centro Oeste	689 (const.)
		Mangueira I	206 (em const.)
	Salvador (Vale do Camurujipe)	Alto de Sta. Cruz	2.633 (const.)
		Chapada do Rio Vermeiho	3.591 (const.)
	Salvador	Vale das Pedrinhas	100 (const.)
		Calabar	800 (const.)
	Bom Jesus da Lapa	Fazenda Coutos	1.191 (const.)
		FICAM III	180 (22 const.)
	Juazeiro	—	1.309 (const.)
		—	2.755 (const.)
	Diversos	Diversos	2.418 (231 const.)
FICAM III		2.491 (184 const.)	
TOTAL			18.609
R.G. do Norte	Natal	Sta. Esmeralda	119 (const.)
		Felipe Camarão	249 (const.)
		Felipe Camarão II	222 (const.)
		Felipe Camarão III	209 (const.)
		Panatia II	220 (const.)
	Diversos	Programa de Integração Rural	1.608 (333 const.)
		FICAM II	1.500 (517 const.)
	Diversos	Currais Novos	462 (em const.)
		Currais Novos	462 (em const.)
	TOTAL		
Paraíba	João Pessoa	Beira Rio	969
		Grotões	910 (const.)
		Tibiri II	2.174 (const.)
	Santa Rita	Frei Damião I	506 (399 const.)
		Nova Área	329
	Campina Grande	Pedreira do Catolé	517
		FICAM II	502 (125 em const.)
TOTAL			5.907
Maranhão	São Luís	Liberdade I	195 (186 const.)
	Diversos	FICAM II	500 (const.)
		FICAM III	275
TOTAL			970
Sergipe	Socorro	—	1.000 (em const.)
	Diversos	FICAM IV	1.000 (552 const.)
TOTAL			2.000
TOTAL DA REGIÃO			62.376

TABELA 22- PROMORAR - Habitações Contratadas (junho/79 a jan/83)

## SUDESTE

ESTADO	MUNICÍPIO	PROJETO	N.º HAB. CONTRATADAS		
Minas Gerais	Boa Esperança	Aguinhá	150		
	Buritzeiros	FICAM	200 (em const.)		
	Caputira	Sta. Helena	50		
	Carrancas	João Paulo II	104 (const.)		
	Claro das Poções	St. Antonio	100 (const.)		
	Conceição do Rio Verde	FICAM	70 (const.)		
	Coqueiral	Lajinha	150 (const.)		
	Cristina	Tereza Cristina	50		
	Diversos	FICAM	1.000		
	Diversos	FICAM	10.000		
	Eiô Mendes	Traituba	150		
	Eng. Navarro	Dom Oscar	100 (const.)		
	Itambacuri	Jamines	113		
	Iguatama	Bairro das Garças	150 (const.)		
	Itacarambi	FICAM	200		
	Janaúba	FICAM	185		
	Januária	FICAM	320 (280 const.)		
	João Monlevade	Jacui de Cima	90		
	Luz	Macedônia	100		
	Machado	Ponte Preta	218		
	Manga	FICAM	250 (const.)		
	São Romão	FICAM	150 (const.)		
	Nova Era	Córrego das Pedras	100 (const.)		
	Nova Serrana	Frei Paulo	100 (const.)		
	Piraúba	Piraubinha	100 (em const.)		
	Pirapora	Pirapora	725 (500 const.)		
	Rio Piracicaba	Alto dos Tavares	84 (const.)		
	Rubim	Rubim	100		
	S. Francisco	FICAM	250 (const.)		
	Uberlândia	Tubalina	500		
	Uruçania	Padre Pinto	67		
	Ubaí	FICAM	50 (em const.)		
	Várzea de Palma	FICAM	150 (em const.)		
	TOTAL			16.126	
	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	Proj. Rio	6.226 (2.900 const.)	
			Viúva Cláudia	18 (em const.)	
			Morro dos Cabritos	103	
		Diversos	FICAM I	2.000 (1.396 const.)	
			FICAM	500 (100 em const.)	
		Barra Mansa	Emergencial	100 (const.)	
		Nova Iguaçu	Fazenda Fonte Santa	238 (em const.)	
Teresópolis		Caieira	330		
Volta Redonda		FICAM I	39		
TOTAL			9.554		
São Paulo	São Paulo	Est. da Parada I	296 (const.)		
		Est. da Parada II	611		
		Fernão Dias	418		
		Properiferia	1.410		
		Raposo Tavares	826		
		Rio Claro	930 (const.)		
		S. Luís	703 (const.)		
		Sapopemba	650 (546 const.)		
		Sapopemba II	462		
		Vila Maria	290 (const.)		
		Vila Maria III	158 (const.)		
		Salto Grande I	683 (const.)		
		São Paulo	Bauru	Vila São Paulo/ Jardim Europa	150 (const.)
				Jardim Ouro Verde/ Parque Jaraguá/ Jardim Samburá	379
	Distrito Inds. I			200	
	Campinas		S. José	2.210 (2.100 const.)	
	Campo Limpo Paulista		Nosso Teto	30.000 (6.781 const.)	
	Diversos		FICAM II	1.000 (const.)	
	Diversos		FICAM III	255 400 (376 const.)	
	Diversos	FICAM III	400 (376 const.)		
	Ferraz de Vasconcelos	—	980 (const.)		
Guarujá	Morrinho	3.744 (em const.)			
Guarujá	Vila Zilda	649 (const.)			
Limeira	Limeira	261 (em const.)			
Oswaldo Cruz	Oswaldo Cruz	600 (const.)			
Piracicaba	Matão	672 (const.)			
Ribeirão Preto	Sta. Terezinha	704 (const.)			
Votorantim	FICAM I	262 (const.)			
Votorantim	Votorantim I	1.143 (em const.)			
TOTAL			51.046		
Espírito Santo	Vitória	S. Pedro	494 (em const.)		
	Diversos	FICAM	500		
TOTAL			994		
TOTAL DA REGIÃO			77.720		

TABELA 23 - PROMORAR - Habitações Contratadas  
(junho/79 à janeiro/83)

CENTRO-OESTE			
ESTADO	MUNICÍPIO	PROJETO	N.º HAB. CONTRATADAS
Mato Grosso	Cuiabá	Canjica/ Jardim Leblon/ Barro Duro/ Sta. Isabel	3.953
		Diversos	1.200
		FICAM I	500
		FICAM II	500
TOTAL			5.853
Mato Grosso do Sul	Campo Grande	Boção do Lageado/ Paraíso	2.000 (1.956 const.)
		Diversos	700 (279 const.)
		FICAM I	500 (442 const.)
		FICAM II	500 (409 const.)
		FICAM III	800
			(500 em const.)
TOTAL			4.500
Goiás	Goiânia	Vera Cruz (etapas 4 e 5)	1.909
		Diversos	1.200 (const.)
		FICAM II	1.000 (em const.)
	FICAM III	1.000 (em const.)	
TOTAL			4.109
TOTAL DA REGIÃO			14.262
TOTAL BRASIL			219.956

TABELA 24 - PROMORAR - Habitações Contratadas  
(junho/79 à janeiro/83)

## SUL

ESTADO	MUNICÍPIO	PROJETO	N.º HAB. CONTRATADAS	
R.G. do Sul	Porto Alegre	Vila Nova		
		Santa Rosa	1.003 (em const.)	
		Vila Nova Brasília	1.094 (em const.)	
		FICAM	2.200	
	Alegrete	Vila Caverá	547 (em const.)	
		Vila Arvorezinha	458 (em const.)	
	Bagé	Vila Estande	473 (em const.)	
		Vila Hidráulica	459 (em const.)	
		Vila Passo das Pedras	1.010 (983 em const.)	
		Vila Prado Velho	730 (706 em const.)	
		Vila Leopoldina	150 (em const.)	
	Bento Gonçalves	Vila do Aterro	464 (em const.)	
	Caçapava do Sul	Vila S. Vitor	391 (em const.)	
		Vila Sta. Corona	268 (em const.)	
	Cel. Bicaco	Vila do Engenho	100 (const.)	
		Vila Marina	374 (em const.)	
	Cach. do Sul	Vila Marmelada	265 (em const.)	
	Dom Pedrito	Vila Buricá	110 (em const.)	
	Crissiumal	Vila Esperança	79 (const.)	
	D. Francisca	FICAM II	3.000 (949 const.)	
	Diversos	Vila Progresso	593 (em const.)	
	Erechim	Vila do Arroio	239 (const.)	
	Espumoso	Vila Moll	222 (em const.)	
	Getúlio Vargas	Vila Porteira de		
		Santa Rosa	138 (const.)	
	Guaíba	Vila S. Francisco		
		de Assis	622 (em const.)	
		Vila S. Jorge	678	
	Guaporé	Vila 21 de Abril	208 (em const.)	
		Vila Guarani	41	
	Guarani das	Vila Guilherme	271 (const.)	
	Missões	Vila Anita		
	Horizontina	Garibaldi	272 (em const.)	
		Vila Storch	285	
	Igrejinha		(263 em const.)	
	Ijuí	Vila S. Pedro	650 (em const.)	
		Vila Flores	92 (const.)	
	Itaqui	Vila Novo Mundo	100 (const.)	
	Jaguari	Vila S. José	225 (em const.)	
	Júlio de Castilhos	Vila Boa Vista	98 (const.)	
	Lagoa Vermelha	Vila Lavras	86 (const.)	
	Lavras do Sul	Vila Capoeira	204 (const.)	
	Nova Prata	Vila Sorriso	263 (em const.)	
	Panambi	Vila Westphalen	245 (em const.)	
	Palmeira das	Vila Cel. Evaristo	189 (const.)	
		Missões	Vila Irmãos Barbosa	620 (em const.)
	Passo Fundo	Ambrosio Peret	424 (em const.)	
		Corredor do Pestano	859 (em const.)	
		N.S. dos Navegantes	1.787 (em const.)	
	Pelotas	Santos Dumont	105 (const.)	
Vila Conceição		288 (em const.)		
Vila Vigário da Cruz				
Quaraí	Jobim	219 (em const.)		
TOTAL			36.262	
Paraná	Curitiba	Moradias Trindade	131 (const.)	
		Moradias Palmeiras	304 (const.)	
		Moradias Nova		
		Orleans	49 (const.)	
		Moradias Acácia	23 (const.)	
		Moradias Gramado	42 (const.)	
		Moradias Coqueiro	126 (const.)	
		Moradias Coqueiro II	74 (const.)	
		Moradias Coqueiro III	121 (const.)	
		Moradias Barigui I e II	450 (const.)	
		Moradias San Carlo	97 (const.)	
		FICAM II	300 (const.)	
		FICAM IV	1.000	
	São José dos	Pinhais	Moradias Guarani	131 (const.)
			Moradias Araponga	115 (const.)
			Moradias Castro Alves	110 (const.)
	Guarapuava	Londrina	Guarapuava II	90 (const.)
			Novo Amparo	369 (const.)
		Novo Amparo II	237	
		Paranoá	250	
			(67 em const.)	
			FICAM I	100 (const.)
			FICAM II	300 (97 const.)
		FICAM III	10 (const.)	
		FICAM III	2.000 (912 const.)	
TOTAL			6.429	
Sta. Catarina	Florianópolis	Pasto do Gado	322	
			(30 em const.)	
	Diversos	Diversos	2.500 (220 const.)	
	Itajaí	Itajaí Mirim	302	
TOTAL			3.124	
TOTAL DA REGIÃO			35.815	

PROFILURB - PROGRAMA DE LOTES URBANIZADOS

O Programa de Lotes Urbanizados- PROFILURB, propõe-se a atender a população de mais baixa renda em situação de risco de vida, priorizando a moradores em favelas das regiões abrangidas pelo Programa, através de planos de financiamento, utilizando a carteira de financiamento do BNH, com prazo para pagamento de 25 a 30 anos. O programa de lotes urbanizados compreende a demarcação dos lotes, com fornecimento de água, luz, esgoto, guias e sargetas e demarcação dos lotes, com custo repassável de no máximo 150 UPCs.

No Município de São Paulo, o Programa será implantado primeiramente nas zonas leste e sudeste, em glebas livres de propriedades da COHAB, através de "Projeto Piloto" coordenado pela FABES.

O detalhamento operacional dos projetos, notadamente da área social, será feito em conjunto com as FABES Regionais envolvidas, de forma a incorporar as proposições das famílias demandatárias, sendo que nas regiões citadas, serão demarcados 1.848 lotes, assim distribuídos:

Jardim São Paulo	- 185 lotes	(Itaquera - Guaianazes)
Gleba do Pêssego	998 lotes	( " " )
Sítio dos Françaçs-	216 lotes	( " " )
Jardim Continental-	449 lotes	( Vila Prudente)

A área mínima do lote é de 100 m<sup>2</sup> com frente mínima de 5 m (Decreto Municipal nº 9.413/81) O custo desses lotes urbanizados em São Paulo, está em torno de 300 UPCs, necessitando que a Prefeitura Municipal de São Paulo, subsídio as outras 150 UPCs.

Este programa é desenvolvido tanto pela COHAB, que



para isso utiliza áreas do seu estoque de terras, como pela EMURB- Empresa Municipal de Urbanização; que pesquisa, adquire as áreas, elabora o projeto e deixa a comercialização a cargo da COHAB. Também neste programa, a COBES, participa na seleção das famílias que se habilitam à compra de um lote urbanizado. Já em 1982, a EMURB estava trabalhando em 2 núcleos que deveriam ofertar 2.360 lotes, aos quais se juntam outros 1.848 oferecidos pela COHAB.

#### 4.3 - Imagem Popular do BNH

A população entrevistada, de modo geral conhece a sigla BNH e a associa à habitação. Alguns dos entrevistados (5) sabem que a sigla significa Banco Nacional da Habitação.

Quanto à sua atuação, apenas um (1) entrevistado sabe que o BNH financia a produção de habitações:

"Eu sei que o primeiro destino é, lógico, financiar habitações populares, né? De preferência populares, mais ou menos isso aqui, né (COHAB)? Prá beneficiar a classe de baixa renda. Eu sei que ele se aplica prá várias outras coisas também. É, empréstimo, e outras, uma série de outras coisas, né? Obras governamentais..., Também emprestam dinheiro, etc ..."

Todos os outros entrevistados que conhecem a sigla BNH associam-na à construção e comercialização de habitações:

"BNH constrói muita casa aí"; "Eu sei que o BNH constroi muita casa aí", "É um órgão do governo que serve prá fazê habitação prá aquelas pessoas que não podem pagã"; "BNH é negócio de casa, né? Faz casa prá pessoa ir pagando".

Além de associarem ao BNH uma imagem de órgão construtor de habitações, há também uma associação de órgão responsável pela comercialização de habitações. O aspecto predominante, e considerado como mais importante dessa comercialização seria os "longos prazos de pagamento", vistos pelos entrevistados como:

"Só sei que fica muito tempo pagando"; "O BNH vende casa mas não dá. Tem muita gente que compra, mora na casa e nunca é dono, nunca acaba de pagar a cada do BNH"; "A (idéia) do BNH acho que é bem má, porque o que eu quero dizê das casas do BNH é que a gente compra mas nunca termina de pagá elas. Nunca termina de pagá"; "Mais é que chega num ponto a gente nunca acaba de pagá a casa"; "Não, aquela casa lá tem começo e não tem fim; ninguém nunca acaba de pagar, lá... Teve gente que comprou casa daquilo ali, faz mais de 10 anos e nunca sabe o que tá devendo e já tá arrependido"; "A gente morre e ainda tá devendo."

Associada a idéia de "nunca terminar de pagar" está o valor das prestações e o receio da correção monetária, isso faz com que vários entrevistados percebam as habitações financiadas pelo BNH como tendo um alto risco de perda. Perda da casa e do investimento feito pelo fato dos compradores não conseguirem manter o compromisso.

"Tem gente perdendo com BNH, né? Ah! se fosse naquele tempo (1949), ninguém perdia! Todo mundo ficava na casa sabe ? " (Casas dos Institutos de Previdencia); "Porque a dificuldade que pensamos, porque o BNH tem acréscimo, né? Então o receio é esse, prá início dá! Quando chega numa certa altura é que você fica ambaraçado, porque aí o acréscimo cresce além do salário da pessoa"; "Acho que BNH é isso daí, é

sô prá quem ganha bem. Cara que ganha mais ou menos, besteira comprar porque sempre perde. A maior parte acaba perdendo tudo... A prestação, né ? É muito elevado! Para quem nunca ganha um salário bom"; " É o tal negócio, errô duas prestações, três prestações, perde o que deu. São essas coisas. Eu ainda num entrei nesse rabo-de-foguete. Porque eu tenho medo d'eu chegã o dia da prestação; sei lá, e eu não tenho o dinheiro prá paga... Qué dizer além... de eu sôpobre e dispoiz do que tinha, não vô ficã com o resto, sem mais o que possuia. É como eu disse: um pombo na mão (vale mais) do que três avoando". O sujeito vai lá comprã, ele ganha cinco salários e paga as prestações. Agora o cara ganha um salário, não pode comprã uma casa do Banco, aí tem juro, tem iso, tem aquilo, é uma coisa danada"; Sei lá, acho que a gente paga muito caro, né ? Paga os juros. A gente fica 20 anos pagando aquilo"; "Uma pessoa de renda baixa já não tem condições de comprã".

O receio em relação ao BNH deriva da instabilidade de emprego e de rendimentos. A pergunta que a população entrevistada colocava com frequência é: como assumir um compromisso de um valor não especificado (dado que varia) por um longo período de tempo quando não tem a mínima segurança de poderem arcar com o mesmo:

"Os funcionários (população) hoje tã trabalhando, amanhã não tã, se a gente que tem compromisso desses tem que té com ele em dia, e é fogo viu, mas, eu sei lá, viu? "

Há também uma imagem de burocracia associada à atuação dos agentes do BNH que se transfere para o próprio BNH na medida em que não há uma discriminação clara entre BNH e os agentes.

"Eu querendo comprá um apartamento pelo BNH existe tanta coisa. Paga isso, paga aquilo, e tem que arrumar A e B"; "Tem que perdê dia de serviço, tem que levá papelada de todo mundo"; "Nunca perdi tempo em ir ver; é caro é muito difícil. Tenho amigos que foram ver e acharam difícil" ; É problemático, porque se a pessoa for um pouquinho impaciente, não gostar de pegar fila.... Eu fui lá fazê inscrição definitiva, agora no mês de dezembro, cheguei lá 8 horas e pouco da manhã. Saí de lá 3 da tarde, prá poder conseguir entrar e fazer inscrição, sem almoçar, sem nada, na fila direto".<sup>3'</sup>

Para uma análise da atual estrutura e política vigente no Banco Nacional da Habitação- BNH, procuramos a Profa. Sandra Cavalcanti que foi uma das fundadoras deste Órgão.

Diz a Profa. Sandra Cavalcanti: " Hoje o BNH está totalmente defasado dos objetivos propostos na sua implantação, sua estrutura atual é especulativa, deixou o caráter social para visar exclusivamente a obtenção de lucros, isto é , está tornando-se um Banco comercial. Para ela, o Banco está com uma soma em dinheiro muito grande parada, perdendo cerca de 0,5% ao dia e não pode aplicá-la em novos programas, devido sua falida política econômica que já obrigou, 720.000 (setecentos e vinte mil) mutuários a paralizarem o pagamento. A aplicação do dinheiro captado pelas cadernetas de poupança em outras áreas tais como: indústria e agricultura iria provocar o surgimento de novos empregos e um reaquecimento no crescimento nacional, além de que, para os atuais proprietários, as prestações no geral não poderiam ultrapassar a casa dos 25% do salário. Agindo assim, o banco iria sair deste estado de bancarrota no qual se encontra atualmente, e que se continuar irá no máximo aguentar até 1984.

Quanto as condições sanitárias dos conjuntos, pa  
ra ela são no mínimo deplorável.

5 - HABITAÇÃO POPULAR

## 5.- HABITAÇÃO POPULAR

### 5.1 - Reflexões sobre o processo de decisão para escolha da moradia

As determinantes individuais, variam entre os migrantes, conforme a composição familiar, idade ao migrar, experiência profissional anterior, trajetória habitacional, tipo de migração (direta à metrópole ou com passagem por centros urbanos secundários) etc.

Apesar das diferenças estruturais e individuais observou-se que, ao chegar à São Paulo, algumas constantes são detectáveis. São Paulo é um destino incerto, mas na amostra esta incerteza se reduzia um pouco para quase todos os entrevistados, dado a presença de um apoio inicial previamente garantido, seja por parentes, seja por conterrâneos este apoio significava sobretudo um abrigo inicial.

Este abrigo inicial se estende além de um teto sob o qual se sentem protegidos, é também o alimento garantido por algum tempo, a ser introduzido por seus parentes ou conterrâneos no conhecimento básico da grande cidade, ou seja, iniciar o processo de ressocialização do migrante à cidade. Significa também a obtenção, sobretudo, de canais através dos quais o indivíduo obtém seu primeiro emprego: seja por indicação de parentes, seja pelas informações por ele recebidas pelo grupo de referência que o cerca; seja através do aprendizado da procura de um emprego em portas de fábrica. É, de certa forma, o primeiro passo da cidade dado através da solidariedade entre os parentes e conterrâneos.

A moradia refere-se num primeiro momento, um local

onde o indivíduo obtém abrigo mas, num segundo momento, a moradia possui significado social mais complexo: refere-se a um local onde o indivíduo pode ser encontrado se for procurado por alguém, mas o significado da moradia em um segundo momento vai além, o indivíduo já se apresenta mais independente do apoio inicial. Já começa a circular pela cidade de forma mais de autônoma. Esse fato em geral, é concomitante e de certa forma decorrente da obtenção do primeiro trabalho ou em prego. A mudança do abrigo inicial (cedido) ocorre para a quase totalidade da amostra logo após ter sido encontrado tra balho. Este, passa a ser o ponto inicial da própria vida na cidade. O trabalho que é a garantia da sobrevivência do indi víduo. A inserção em um ou outro setor dependerá da habilidade do migrante, e de sua idade. A sua moradia dependerá do fato de ser ou não solteiro, dos rendimentos auferidos no tra balho, do seu conhecimento físico da cidade e das alternativas que esta lhe oferece em termos de moradia e de suas re lações de amizade e parentesco. A sua inserção no mercado de trabalho e as alternativas de moradia que a cidade oferece es tão estreitamente associadas ao momento histórico em que ocor re a chegada à cidade.

A decisão de mudança de moradia por sua vez ocorre rá por motivos que podem ser considerados de ordem externa tais como: como pedir a casa, desapropriação do imóvel, mudan ça de emprego, condições precárias de moradias, aumentos de valor de aluguel ou prestação etc, e por motivos de ordem pes soal tais como: constituição de nova unidade familiar, aumento ou diminuição de unidade familiar (filhos, casamentos de filhos, morte de membros da família), alteração nas condições de trabalho dos diferentes membros da família com aumento e



diminuição do número de elementos contribuintes para a renda, saúde (doenças que afetam a renda familiar).

A expectativa que o indivíduo tem em relação à habitação está relacionada com sua experiência habitacional anterior e há, em geral, uma valorização latente da propriedade. Essa valorização é acirrada pelos altos valores de aluguel. Em seus locais de origem, ainda que pagassem aluguel, o valor desse aluguel sempre é muito inferior ao que encontram na cidade.

Todas as famílias valorizam a obtenção de uma situação estável de habitação, o que para elas, implica em propriedade da habitação. Essa propriedade tem não só um significado de segurança como também representa uma das únicas formas de poupança dessa camada da população. Quando surge uma situação em que a família ou indivíduo deve mudar-se (quer levado por motivos externos ou internos), há pelo menos a consideração da possibilidade de aquisição de propriedade, que é verbalizada como uma forma de independência pessoal e financeira (fazer o que se quer sem ter medo de perder a casa; não ter que pagar aluguel, etc). Essa possibilidade é descartada, imediatamente, por alguns que passam então, a procurar outra alternativa dentro da condição "não propriedade", quer seja aluguel de cômodos, unidades isoladas, invasão de terras ou de unidades, unidade cedida.

Em geral, os indivíduos enquanto não constituem família não visualizam o problema de moradia de forma tão dramática como aqueles que têm famílias, pois, sua moradia em geral está associada ao trabalho, (sob a forma de alojamentos ou quartos de empregados) ou, então, dividem os custos

de habitação com vários colegas. É comum ainda, permanecerem na companhia de parentes (contribuindo modestamente pois, a presença de um indivíduo não se faz sentir com tanta intensidade como a de uma família. Além disso, não há exigência de privacidade, e este indivíduo trabalhando fora (em geral com longos períodos de horas extras) faz pouco uso da habitação. Na amostra, quando houve compra de imóvel por indivíduos ainda solteiros ou sozinhos, isso ocorreu como uma forma de investimento, onde o uso dado ao imóvel não foi imediato, isto é, não havia preemência em ocupá-lo. Esta ocupação só ocorreu efetivamente quando da constituição da família.

Assim, o processo de decisão de moradia em geral é um processo da família, onde diferentes membros da família atuam. O papel do chefe da família nem sempre é preponderante se além de chefe da família ele é um elemento provedor (economicamente) com peso no orçamento familiar e se for um indivíduo ativo (isto é, não estiver doente ou aposentado) então seu papel é importante. A mulher, principalmente quando economicamente ativa, pode influir nas decisões. Às vezes, apesar dela não estar trabalhando no momento em que ocorre a decisão, o fato de ter sido, em alguma época, um elemento contribuinte para a renda familiar parece estar associado a um maior peso nas decisões da família. Os filhos que contribuem para a renda familiar terão um papel mais ou menos ativo dependendo das condições do chefe da casa.

A opção pela invasão de unidade ou de terra ou por morar em casa cedida ocorre quando as famílias não têm condições de arcar com o pagamento da moradia. Nessa situação as famílias enfrentam uma série de obstáculos para transformar essa opção em realidade. O acesso à favela é bloqueado pe

los "prepostos", pela densidade de barracos na favela que es tá associada ao tempo de existência da mesma, à localização mais ou menos procurada, etc. A densidade vai determinar se o acesso será feito através da compra de um barraco ou se há espaço para a construção de um novo.

A opção por favela, entretanto, ocorre quando a família não tem sérios preconceitos em relação às mesmas ou quando as condições econômicas são tão precárias que tal pre conceito represente algo supérfluo. Caso isso ocorra, é pro vável que a família procure-se instalar isolada em um terreno baldio em uma localização talvez ainda mais precária. Apenas uma família da amostra esteve, por um breve período, em uma favela como uma forma de poupança para compra de um terreno. Para as famílias a opção favela representa uma con dição na qual permanecem por longos períodos sem vislumbre de saída.

Aquelas que optarem pela invasão de unidades fize ram-no buscando uma fuga ao aluguel e melhores condições de acesso à cidade vieram de bairros mais distantes e tiveram que enfrentar o medo de estar ocupando ilegalmente uma pro priedade. Têm que enfrentar a coação do DER e da própria polícia, além do medo contínuo de serem desalojados.

A moradia cedida se apresenta como solução princi palmente para aquelas unidades familiares economicamente dependentes e que possuem outros familiares com condições de apoiados. Alguns optam também por uma moradia cedida, não por dependerem economicamente de quem a cede, mas para poupar o dinheiro do aluguel em troca de algum favor (cuidar da casa). Nestes casos a permanência nesta situação é em geral breve (alguns meses).

A opção por aluguel ocorre quer quando a família tem condições de pagar algo pela habitação mas não tem condições de se comprometer com a aquisição de uma moradia, quer quando a família neste momento não deseja se comprometer com esta aquisição. A primeira condição se dá pelas limitações econômicas da família e pelos altos custos de compra de terreno ou casa, ou ainda por não preencherem as exigências para estas aquisições (exigências da COHAB). A segunda condição ocorre quando a família, apesar de valorizar uma condição estável de habitação, tem outras prioridades para atender no momento e, por exemplo, prefere ter uma moradia alugada e investir nas condições de trabalho (principalmente se este é autônomo). Outros, que moram no centro em cômodos alugados em cortiços têm como prioridade a localização do trabalho em relação à moradia e, como só teriam condições de aquisição de um terreno na periferia, não estão dispostos a ter, por exemplo, gastos com transportes e perdas de horas livres que seriam decorrentes de tal mudança. Mesmo ao optar por aluguel, as famílias se deparam com alguns obstáculos. O principal é o custo do aluguel. Algumas vezes a família pode arcar com este custo, porém, não têm condições de arcar com os depósitos exigidos (1 a 3 meses de aluguel) acrescido ao primeiro aluguel. Outro fator, secundário, é a localização da unidade em relação ao trabalho. Às vezes a família encontra aluguéis acessíveis, porém, tão distantes que oneram em muito o orçamento familiar dado os gastos com transporte.

As famílias procuram, em suma, moradias compatíveis com suas disponibilidades econômicas e com suas necessidades de espaço, privacidade, infra-estrutura, banheiros e tanques em número suficiente) e localização em relação a trabalhos.

Porém, os fatores determinantes são: as exigências que o locador faz em relação ao locatário, isto é, fiador, depósitos, restrições à famílias com crianças, e o valor do aluguel bem como o que está incluído no mesmo (isto é, água, luz, imposto, etc). Assim, em geral, não há muita opção por parte das famílias dado que a demanda é grande e a oferta pequena, e portanto, apesar das famílias terem necessidades, essas necessidades não são prioritárias. Há uma grande flexibilidade em termos do que aceitarão sendo o limite dessa flexibilidade determinado pelo o que podem pagar (isto é, quanto menos pagar, tanto mais flexíveis serão).

Dentre aqueles que consideram a propriedade como algo plausível têm-se aqueles para as quais ela é uma prioridade a curto prazo, em relação a qual sacrificarão comida, horas de descanso (aumentando a carga horária no trabalho para aumentar a renda) ou lançarão mão de propriedades deixadas no local de origem etc, e outros que dentro de determinadas condições em que ocorrendo uma superposição de dinheiro disponível com necessidade de mudança e uma oportunidade de uso desse dinheiro, há a opção pela compra. O dinheiro disponível em geral é decorrente do recebimento do FGTS (quando o indivíduo apesar de demitido tem garantia de obter rapidamente uma nova colocação, ou de indenização por acidente de trabalho. O dinheiro proveniente da venda de bens e utensílios é, em geral, obtido após a decisão de compra, não antecedendo a mesma.

As opções consideradas, em geral, são: aquisição de uma unidade pronta (cômodos ou unidade completa) ou de terreno. Casas em conjunto habitacional, apesar de considerados como uma opção, são descartados por aquelas famílias

que não têm condições de renda ou não são elegíveis, por não preencherem as exigências da COHAB. Além disso, algumas famílias temem o compromisso a longo prazo, têm urgência em mudar (não podendo esperar até que hajam unidades disponíveis). Aqueles que optam pela COHAB não têm certeza de que serão aceitos, caso tenham premência de mudar terão que ter condições de passar para outra situação de aluguel que obtenham a casa.

Aqueles que não têm condições de serem aceitos pela COHAB, ou que não desejam assumir um compromisso o prazo tão longo e que não podem arcar com as prestações de terreno, custos de construção de cômodos enquanto pagam aluguel, optam pela aquisição de cômodos já construídos. Ainda que os cômodos seja precários e venham a exigir reformas e melhorias, o fato das prestações não subirem tanto quanto o aluguel é uma garantia para as famílias de que eventualmente terão condições de poupar para uma reforma, ou de que futuramente encontrarão meios (principalmente retirado do FGTS) para levantar os recursos necessários para tais melhorias.

As famílias que optam pela aquisição de terreno, o fazem quando dispõem de algum recurso financeiro extra que será usado na construção inicial. Além disso têm habilidades que podem utilizar na mesma, ou possuem membros da família que têm tais habilidades ou ainda têm condições de pagar por uma ajuda, ainda que mínima nos momentos considerados mais básicos (fundação, tenhado, etc).

As dificuldades de acesso às casas prontas decorrem das exigências e trâmites da COHAB, custo da casa, prazo e formas de pagamento, localização dos conjuntos, etc. Quanto ao acesso à aquisição de terrenos e cômodos têm-se as seguintes dificuldades: valor de entrada, custo total do terreno

(considerado alto), valor das prestações, restrições quanto à forma de uso (exemplo: proibição de construções de moradia ou permissão por tempo limitado), localização dos loteamentos (ca da vez mais distantes dos locais de trabalho, comércio e serviços), inexistência de infra-estrutura (água, asfalto, escolas, transportes, etc), custo de mão de obra, custos de materiais de construção.

Pode-se dizer que a definição de prioridades pela família é um dos fatores que mais intervêm no processo de decisão. Estas prioridades, por sua vez, são definidas a partir da renda familiar, que está determinada pela inserção no mercado de trabalho, pelas condições relativas de segurança quanto à obtenção de trabalho, pelas condições de saúde dos diferentes membros da família, pela composição etária da família. Para as famílias que estão em um nível de subsistência, onde a prioridade é conseguir se manterem vivos e para as quais o salário é insuficiente para garantir a sobrevivência, permitindo tão somente a subsistência, a habitação permanece apenas um abrigo. Apenas quando essa necessidade de sobrevivência é cumprida é que a habitação passa a ser visualizado sob outras formas. O acesso à fontes de informações está associada à experiência urbana do indivíduo e aos grupos de referência. Além disso as famílias tendem a permanecer nos locais de chegada, as mudanças pela cidade parecem ocorrer apenas após longos anos de permanência (mais de 15 anos).

O acesso às formas estáveis de habitação é uma luta das famílias contra as barreiras colocadas pelo mercado habitacional (formal ou informal).<sup>5'</sup>

## 5.2 - Produção da Habitação Popular

A produção da unidade habitacional resulta da articulação de três elementos:

- o terreno
- os materiais e/ou elementos de construção
- a construção propriamente dita, ou seja, a aplicação da força de trabalho, com certa organização, nos materiais, para produzir a unidade

Todas essas alternativas habitacionais para a população de baixa renda (favelas, "periferia", invasão de unidades acabadas, cortiços) resultam de sistemas específicos de produção e distribuição desse bem durável que é a habitação.

### 5.2.1 - Apropriação da Terra Urbana

#### A) Apropriação da terra comercializada

##### 1) O Fenômeno da especulação imobiliária

Neste sistema econômico, o espaço (designado também por terra, solo, ...) é passível de ser apropriado privadamente, tornando-se uma mercadoria que pode ser transacionada no mercado. Conseqüentemente, para usufruir deste espaço - mercadoria tem que se pagar a quem detém sua propriedade jurídica. Em decorrência de possuir juridicamente o título de propriedade de uma parcela do espaço, o proprietário auferirá uma renda, em função de sua utilização. Tal fenômeno tornou-se conhecido por "apropriação da renda da terra".

" A terra sem nenhuma aplicação de capital, a terra inteiramente inculca tem também um preço quando a produção capitalista está suficientemente desenvolvida... " Conseqüentemente



quentemente, gera uma renda que é apropriada por uma parcela de sociedade.

O monopólio da terra significa proporções maiores de renda auferida, função de preços fixados à revelia dos mecanismos de oferta e procura dentro de um mercado concorrencial.

O aumento da população e a necessidade crescente de habitações implica na procura de terreno para construção, aumentando assim o preço da terra (a procura torna-se superior à oferta), fazendo crescer, ao mesmo tempo, a procura de elementos da terra que servem como materiais de construção.

O incremento do capital fixo que paulatinamente vai se incorporando à terra, ou seja, construções diversificadas, vias de transporte etc. No caso específico dos terrenos para construção nas grandes cidades e situação da localização e existência ou não de serviços básicos influi decisivamente na fixação do preço e conseqüentemente, na amplitude da renda apropriada.

Deve-se lembrar ainda o papel do Estado como criador do dinamismo do espaço. "A intervenção do Estado tem implicações diretas na geração e apropriação de renda". Os planos urbanos, por exemplo, mudam as expectativas sobre o futuro e, portanto afetam a renda. A inversão em capital social básico inside na renda diferencial, assim como a prestação de serviços públicos, políticas de preços, tarifas e subsídios ao transporte público e privado.

A política da renovação urbana, o regime da terra pública de habitação, a política impositiva dirigida à terra, afetam diferencialmente o solo urbano ou a capacidade especulativa dos proprietários... "

A política econômica em geral, afeta a renda da terra já que se pode impulsionar a passagem de inversões produtivas a inversões especulativas em terras (e vive-versa) ou fazendo mudar o objeto de especulação para a terra.

Qual a fonte de geração de renda no caso do espaço urbano? A renda da terra nas cidades está vinculada à utilização que se faz do espaço e que pode ser individual ou coletiva. A utilização individual refere-se à moradia (quando a renda aparece sob a forma de pagamento de aluguel) ou a terrenos comercializáveis (neste caso, a renda aparece sob a forma de prestações a serem pagas). A dotação de serviços públicos - vias públicas asfaltadas, parques, jardins, água, esgoto, telefone, comércio, metrô, etc - considerados de utilização coletiva, implicam no aumento do preço do solo e na apropriação da renda diferencial. Desencadeia-se um processo de procura por parte das camadas mais abastadas da população, visando ter acesso aos locais mais bem dotados em infraestrutura. Conseqüentemente, tais áreas, em função do preço que atingem, tornam-se proibitivas para a população pobre.

A oferta de terras no mercado imobiliário, nas áreas passíveis de serem adquiridas pela população em função da variável preço é feito através de "loteamento", isto é, grandes glebas são subdivididas em lotes oferecidos por oferta pública, mediante pagamento do preço a prazo em prestações sucessivas e periódicas.

## 2) Atuação dos agentes intermediários

Os agentes responsáveis pela comercialização destas terras são os próprios proprietários das glebas, ou, mais frequentemente, as empresas imobiliárias. O gerenciamento do

empreendimento raramente está a cargo dos investidores do mercado imobiliário. Surge a empresa imobiliária que, segundo levantamento efetuado em campo, tem diversas frentes de atuação no que tange à comercialização de terras e imóveis.

Atuam como intermediárias na compra e venda de terrenos ou imóveis, ou seja, o proprietário procura a imobiliária e ela encarrega-se de encontrar um comprador, recebendo em contrapartida um percentual (variável) do valor total do negócio efetuado. Outra possibilidade é a aquisição de glebas para lotear ou ainda a administração de glebas de terceiros, ou seja, proprietários de terras encarregam a imobiliária de fazer o loteamento, pagando-lhe um percentual do valor total auferido no empreendimento.

Independentemente do tipo de agente empreendedor a lógica subjacente e que deve ser seguida é a mesma.

A primeira condição a ser satisfeita é a superação dos trâmites burocráticos para a aprovação da planta do loteamento, o que significa obedecer a legislação criada, (federal e municipal), relativa a esse tipo de empreendimento. A fuga a essa legislação ocorre frequentemente, podendo constatar-se a existência de loteamentos sem os requisitos previstos pela lei ou loteamentos executados em glebas de terceiros (fenômeno conhecido como "grilagem"). São os chamados "loteamentos clandestinos".

Essa legislação, coloca uma série de exigências norteadoras do empreendimento imobiliário, tais como: guias, sarjetas, água potável, rede de água servida, asfalto e arborização.

Assim sendo, a obediência à legislação vigente

gera um problema de incompatibilidade entre o preço da terra e o salário médio auferido pela população, visto que os custos dessas exigências são repassados aos compradores.

Dada a impossibilidade do poder público de controlar ou evitar o fenômeno dos loteamentos irregulares, a medida usualmente adotada é a decretação de "anistias", de forma que esta população possa ter acesso a tais benfeitorias e regularizar a situação do lote adquirido.

### 3) O espaço "periférico" e a população envolvida

A expansão da área urbanizada através de dois processos simultâneos - os "loteamentos" e a produção maciça de moradores via "autoconstrução" - tornou o termo periferia do espaço urbano comum, a todos trabalhos sobre este tipo de fenômeno.

O termo "periferia" é usado para designar as áreas com serviços públicos precários ou inexistentes e acesso difícil, onde vive uma população com baixo nível de saúde, contando com precárias condições materiais.

"Periferia é o lugar onde se encontra o povo esquecido pelo poder público, aqueles que trabalham muito e ganham pouco e não têm nenhuma melhoria no bairro."

Quem constitui a demanda para este tipo de mercado de terras? Um segmento da população que não sendo, voluntária ou involuntariamente, absorvido pelo mercado formal de habitação, utiliza-se desta solução - aquisição de um lote e construção da casa - para resolução de seu problema de moradia.

#### 4) Impressões dos agentes imobiliários face ao setor

Durante o decorrer dos contatos junto aos agentes investidores em terras, pode-se constatar certa apreensão no setor no que diz respeito às possibilidades de ganhos reais e expectativas futuras.

Para os agentes pesquisados pela equipe do IPT a opção da compra de terra e construção na periferia tende a diminuir, citando como causa a atuação do poder público, responsável pelas modificações da legislação que regulamenta a oferta de terras no mercado e as mudanças no teor das taxações fiscais (imposto sobre a renda). Tal fato é responsável pela diminuição do interesse dos agentes ligados ao setor, em continuar dedicando-se a tal atividade. A obediência à legislação relativa à ocupação do solo, também é fator de preocupação.

#### B) Apropriação da Terra Invadida

##### 1) Caracterização do fenômeno

O que caracteriza aquilo que Vernez<sup>63</sup> chama de submercado de invasão é expresso pelo seu próprio nome. Compreende a ocupação ilícita de lotes de terra.

LEEDS afirma "que o único critério uniforme que distingue as áreas invadidas dos outros tipos de moradias da cidade é o fato de constituírem uma ocupação ilegal da terra, já que sua ocupação não se baseia nem na propriedade da terra nem em seu aluguel aos proprietários legais".

Todos os outros critérios usados para distinguir as

áreas invadidas dos outros tipos de moradias aplicam-se parcialmente ou não se aplicam. O mais frequente é existirem nas favelas habitações estruturalmente inadequadas.

## 2) Dimensionamento aproximado

TABELA 25 - Número de Aglomerados, Barracos e Favelados, nos diversos anos, no Município de São Paulo.

ANO	1971*	1973	1975	1976**	1978***
Aglomerados	163	542	919	919	919
Barracos	8 552	14 650	23 926	42 640	66 663
Pessoas	41 400	71 840	117 237	208 000	321 259
Percentual de Favelados de população municipal	0,75%	1,2%	1,6%	2,53%	4,01%

\* Estimativa precária

\*\* Estimativa da Prefeitura

\*\*\* Estimativa da equipe.

A estimativa apresentada na tabela 25 partiu dos seguintes dados e pressupostos:

- a) A regional da Freguesia do Ó cadastrou seus aglomerados e barracos em meados de 1978; para essa mesma unidade territorial existiam dados de 1973, do primeiro Cadastro da Favelas.
- b) Calculou-se o incremento geométrico nessa regional, tanto em relação ao número de barracos como em relação aos aglomerados, nesse intervalo de 4,5 anos entre as duas contagens.

c) Aplicou-se ao total do município a mesma taxa de crescimento geométrico e supôs-se como estável o índice de pessoas por barraco.

TABELA 26 - Crescimento de Favelas na AR- Freguesia do Ó

Catego_ rias	ANO		T.G.C (Taxa Geométrica de crescimento)
	1973*	1978**	
Aglomerados	119	178	9,09%
Barracos	1 996	5 271	24,08%
População	9 381	24 773	24,08%

FONTE: \* Boletim HABI - SEBES 1974

\*\* Jornal O Estado de São Paulo, de 14.01.79.

Observou-se o grande aumento do número de favelados em curto espaço de tempo. O percentual de favelados na população municipal de 1,6% em 1974 passa a 4% ou mais, em 1978, a julgar pelas estimativas. Se compararmos os dados de 1968 - 1978) veremos que em uma década a população favelada passou de 0,80% para 4% isto é quintuplicou.

Segundo Taschner, esse crescimento da população favelada não pode ser justificado integralmente pela migração, dado que a taxa de crescimento das favelas é maior que a taxa migratória.

Uma das hipóteses levantadas, comparando o crescimento da população favelada com as taxas migratórias, e que estaria havendo um processo de pauperização, evidenciado também pela pioria das condições habitacionais.

### 3) Objetivos

Os processos de invasão são diversos e, pelo menos em São Paulo, em grande parte desconhecidos. Não se sabe se tem prevalecido uma invasão gradual de terras desocupadas, ou, como acontece noutros lugares da América Latina, essa invasão é organizada, programada e implementada por uma junta de organizadores.

### 4) Propriedade dos terrenos

O cadastro de favelas de 1973/1974 da SEBES coletou os dados referentes à propriedade dos terrenos ocupados pelos aglomerados e ao tipo de ocupação, a partir de informações fornecidas pelos próprios moradores. Esses dados mostram, para aquela época, uma ligeira predominância de aglomerados em terrenos particulares.

TABELA 27 - Distribuição dos Aglomerados do Município de São Paulo, segundo a Propriedade dos terrenos.

PROPRIEDADE DOS TERRENOS	FREQUÊNCIA	
	NA	%
Particular	293	55,9
Poder Público Federal	29	5,5
Poder Público Estadual	6	1,1
Poder Público Municipal	195	37,1
Administração ind.	2	0,4
<b>TOTAL</b>	<b>525</b>	<b>100,0</b>

FONTE: SEBES - HABI - COPED: Estudo sobre o fenômeno favela no Município de São Paulo, 1974. in IPT.



### 5.2.2 - A Construção

A construção levantada tanto nos loteamentos periféricos, como nas terras invadidas, usa basicamente os materiais produzidos ou transformados pela indústria da construção, isto é, adquiridos no "mercado oficial" de materiais. Mesmo os barracos apesar de serem feitos de madeira usada, têm geralmente o piso, cobertura e instalações - elétrica principalmente - levantados com materiais usuais do "mercado oficial" sendo que estes últimos itens são responsáveis por mais da metade do custo da moradia.

Tanto Lemos "a maioria das soluções (arquitetônicas) simplistas encontradas derivam da precariedade de recursos", como Ferro "a precisão imposta pela economia na produção, ressurge como precisão no produto, precisão amarga, não resultado do engenho programado e escolhido, mas depósito de infinitas carências", atribuem a pobreza e a homogeneidade das soluções da moradia popular principalmente ao baixo nível de consumo permitido pelo salário do morador.

Observamos que as modificações ocorridas para se obter novas soluções na construção da moradia, estão sim, diretamente ligados à materiais e técnicas colocados no mercado pela indústria dos materiais de construção, substituindo com vantagem em preço e tempo (nem sempre em qualidade) os tradicionais. É o caso típico do bloco de cimento substituindo o tijolo, e a laje prel, a cobertura de telha.

O bloco de cimento é inferior ao tijolo na qualidade em pelo menos três propriedades de conforto: isolamento térmico, absorção de umidade e inércia térmica. Em contrapartida triplica a velocidade de assentamento, isto é, o tempo de construção. A "laje prel" muito comumente encontrada

como solução de cobertura, além de convidar a novos usos (área de secagem de roupa, folgedos da criançada) abre a possibilidade da ampliação vertical da moradia, sem o custo de novos alicerces.

As alternativas para a construção da casa não são muitos, podendo ser levantada pelo núcleo familiar ou colegas de serviço, ou parentes, às vezes vizinhos, ou por uma combinação dessas possibilidades. Esses serviços são ou não pagos, sendo que existe uma certa constância no pagamento dos mais especializados como a instalação elétrica.

Quanto aos recursos utilizados para a construção foi observada a constância da retirada do FGTS para as várias fases da construção, tanto no início da obra como também em ampliações e melhoramentos, o que mostra mais uma vez que:

- a) os sistemas de financiamento oficiais não estão se mostrando adequados a dinâmica da construção popular;
- b) a parte correspondente à habitação no salário do trabalhador, parece ter sido suprimida como elemento essencial à reprodução da força de trabalho;
- c) tem-se como consequência, entre outros a prática da mudança de emprego, aumentando a rotatividade da mão de obra.

#### A) Barraco

Convencionou-se chamar de barraco a moradia de reduzidas dimensões, construídas com materiais não convencionais (madeiras velhas, folhas de zinco, latas, plásticos e até papelão)

O chamado barraco pode ser inscrito na categoria

situação irregular, dado que:

- a qualidade construtiva dos seus elementos está avaliada abaixo das características técnicas exigidas pelo Código de Obras;
- os seus proprietários, via de regra, não submeteram à Prefeitura o projeto e demais documentos necessários para obtenção da licença de construir (que aliás não seria dado, visto que os elementos construtivos apresentam índices técnicos inaceitáveis)

#### 1) Tempo de Construção

a) Não existe poupança para poder acumular a prestação do lote e um eventual aluguel de outra unidade domiciliar, assim, imediatamente comprado o lote, a família nele se instala. Não existindo possibilidade financeira de iniciar de imediato a construção, monta-se um barraco no terreno. Esse barraco é encarado como provisório. Depois de construído a casa definitiva, via de regra o barraco primitivo é conservado e alugado.

b) A rapidez de montagem do barraco é praticamente a garantia da sua permanência, tanto em terreno invadido como em lote comprado.

Esta rapidez se faz necessário pois a prefeitura só interfere quando ainda não foi colocada a cobertura (geralmente o barraco é levantado e coberto em um dia de trabalho).

#### 2) Compra do Material

O tipo de material comprado pelo habitante do barraco é o mais barato possível: madeira, muitas vezes usada

telha para cobertura, pregos, cimento para o piso, fiação para a instalação elétrica, muito raramente equipamento hidráulico e sanitários. Diversamente do ocorrido com os depósitos de material de construção, as serrarias e depósitos de madeira usadas cobram o transporte. De igual forma agem os particulares, ao vender material de segunda mão. Assim, como o orçamento não permite gastos extras com o transporte de materiais, a escolha fica condicionada aos fornecedores próximos. A captação de água geralmente é feita através das calhas que captam a água da chuva e as transportam para um tambor onde é armazenada.

Nota-se que em 1973 o preço da venda de um barraco é 1,60 de um salário mínimo; em 1978 o preço de custo de uma unidade equivalente é a mesma fração do salário mínimo. Calculou-se o preço de um barraco de 4 m x 4 m, com chão cimentado, cobertura de cimento amianto, com uma porta e uma janela (núcleo inicial mas comum). Conforme fábrica de barracos de Campo Limpo, o preço do m<sup>2</sup> de parede era, em fins de 1978, de Cr\$ 50,00. Assim os painéis de 2m x 2,50m eram vendidos a Cr\$ 250,00. Veja Tabela 28

Neste preço total não estão incluídas dobradiças, pregos, parafusos, fiação para instalação elétrica, lâmpadas, buchas e pintura. Nem tampouco mão de obra.

Sumarizando, percebeu-se, em relação à compra do material para a construção de barracos:

- o surgimento de uma figura até então pouco "conhecida", a "fabrica de barracos"
- o custo do material é parcela significativa do custo da construção do barraco e tem aumentado nos últimos 5 anos

de "habitação inadequada". Ora, o próprio conceito de habitação já é polêmica. Qual seria, então, o significado de "habitação inadequada"? Discutir "habitação inadequada" tornou-se difícil pois percebeu-se já que não há muito sentido no estabelecimento de normas rígidas de aceitação ou rejeição de condições habitacionais - não existe acordo nem conceito definitivo de "mínimo". O "mínimo" não representa o mesmo para cada camada social e para cada momento histórico. As normas devem ser flexíveis para adaptar-se à diversidade de situações e à realidade dominante. De qualquer forma, existe um senso que o chamado "barraco", tal como se apresenta tanto nas favelas como nos lotes próprios da população de baixa renda, está aquém do que deveria proporcionar um abrigo humano, tanto pelos seus indicadores de densidade habitacional (pessoas por cômodo, superfície por habitante), como pela qualidade física (expressa pelos materiais empregados e equipamento sanitário).

Não existe, no Código de Obras de São Paulo, impedimento específico ao uso de madeira para edificação de paredes, externas ou internas. Mas o Código diz claramente que as paredes externas, bem como todas que separem unidades autônomas de uma edificação, ainda que não acompanhem sua estrutura, deverão obrigatoriamente observar, no mínimo, as normas técnicas oficiais relativas à resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência e impermeabilidade, correspondente a uma parede de alvenaria de tijolos comuns de barro maciço, revestida com argamassa de cal e areia, com espessura acabada de 0,25mm.

O barraco construído na favela é ilegal por estar construído em terreno invadido; o barraco tal como se apresenta nos terrenos próprios da população carente, está também em

- como regra geral, tanto nos depósitos como entre venda de particulares, o fregues é quem providencia o transporte da mercadoria (o oposto ocorre no caso de alvenaria)
- os preços de venda dos barracos prontos obedecem a certas regularidades.
- as estratégias de compra da população residente em barracos revelam sua absoluta falta de recursos.
  - Uso do abono da criança, venda de outro terreno no local de origem, poupança usufruindo de hospedagem com amigos e parentes.

TABELA 28 - Orçamento para edificação de um Barraco (1978)

MATERIAL	UNIDADES	PREÇO (EM CR\$)
1. Módulos	8	2.000,00
2. Madeiramento	8 tábuas de 23 cm	172,80
3. Para o telhado	4 sarrafos	376,00
4. Cobertura	99 telhas 2,44 x 50	1.549,00
5. Cumeeira	-	610,20
6. Piso	16 m <sup>2</sup> (lastro)	1.548,00
<b>TOTAL</b>	-	<b>6.555,04</b>

FONTE: Relatório anual IPT.

### 3) Processo Construtivo

A técnica de construção é absorvida, mais do que aprendida. É compatível com nenhuma especialização e o trabalho com serra e martelo faz parte do conhecimento quase espontâneo.

- A cooperação para a construção de barracas, na favela ou não, dá-se entre familiares e/ou colegas quando existe entre eles uma relação de amizade e uma expectativa de retribuição. Não se verifica uma solidariedade de classe ou vicinal. Há redes de apoio fundamentalmente entre grupos religiosos ("os crentes"), mas estes baseiam-se também em troca de serviços.

- As técnicas construtivas são extremamente elementares, e de domínio popular. A única parte mais complicada da montagem do barraco seria a marcação no terreno e o nivelamento das travessas laterais, mas mesmo esses passos podem ser executados sem maior problema por um trabalhador não especializado.

- A instalação elétrica, quando existente, demanda serviços especializados. Mesmo quando o morador consegue montá-la só, é obrigado a pagar um eletricista para que ele visite, ou mais simplesmente assina como responsável, caso contrário a Light não liga a energia elétrica. A água é procurada em minas ou poços.

- Os barracos em terreno próprio encarados como provisórios, embora geralmente não são demolidos. Existe sempre presente a pretensão de alugá-los e completar assim a magra renda familiar.

- A resultante física não apresenta as mínimas condições de habitabilidade. Neste sentido tanto as condições construtivas propriamente ditas são precárias - utilização de materiais inadequados, falta de acabamento, inexistência de conforto térmico e acústico, áreas reduzidas, etc.

- Como as condições sanitárias são, via de regra, calamitosas - falta de água corrente, poços poluídos, lançamen-

tos de dejetos "in natura" a cursos d'água ou simplesmente ao chão e a fossas negras, proximamente entre local de lançamento de dejetos e de abastecimento de água, acessos difíceis etc.

#### 4) Resultante Física

O barraco, dadas suas características, tem como conseqüências: menor durabilidade, problemas com infiltração de água, presença de insetos e ratos, desconforto ambiental, falta de segurança etc.

O cadastro de favelas mostrou que em 1973 o número médio de pessoas nos barracos favelados era de 4,9, com desvio padrão de 3,3. Apesar da equidade de espaço, conterrâneos eram bem-vindos.

O núcleo inicial dos barracos, tanto em terrenos próprios como invadidos, variou entre 12 e 16 m<sup>2</sup>. Praticamente todos foram ampliados numa segunda fase, acrescentando à primeira construção cerca de 10 a 12 m<sup>2</sup>.

O morador do barraco, tal qual o morador da casa de alvenaria pertencentes às camadas menos privilegiadas economicamente, é conmedido na edificação do espaço: organiza as áreas conforme sua utilização imediata. Não há excessos que se interponham entre o objeto e sua serventia. A área maior e mais prioritária costuma ser a cozinha, onde se prepara o alimento, convive, etc, o local de dormir geralmente está separado por uma divisória de cortina, ou simplesmente por um armário. Seja qual for o tamanho da família, a preferência é pelo dormir no quarto.

O telhado é sempre de cimento e ausência de forro



torna o barraco ainda mais desconfortável termicamente. Na falta de fibro-cimento, qualquer coisa serve: pedaços de madeira, plástico, restos metálicos. Quanto ao piso, o mais comum é que seja simplesmente cimentado. Se os recursos não permitem nem mesmo isso, o chão é simplesmente bem apiloado e deixado em terra batida, pois, um cimentado bem feito chega a custar um quarto do total do barraco. As vezes é usado tábua.

Os elementos de ventilação e circulação não ultrapassam, na primeira fase, a uma porta de entrada e uma janela; às vezes porta e janela são agrupados onde a porta permite a abertura independente de sua metade superior. Na ampliação certamente se fará outra janela, às vezes, mesmo outra porta de passagem.

A semelhança entre os objetos presentes nos barracos é notável. O espaço pequeno contribui para a ideia de atravancamento, sempre presente. São malas e utensílios a ocupar toda a área disponível. Alguns enfeites nas paredes: retratos emoldurados dos próprios donos, imagens de santos e beatos, calendários. Quase sempre, a presença da televisão ao lado do fogão e da mesa de refeições ou mesmo no quarto. Predominam os objetos industrializados: bacia para lavar roupa e louça, cafeteira, balde para esquentar água para o banho, alguns pratos, canecas e talheres. Sempre os mesmos, em qualquer barraco que se entre. Quando não há energia, lamparina de querosene ou simplesmente velas apoiadas nos pratos, se não, lâmpada central pendurada no soquete. O rádio de pilha é também companheiro constante e muitas vezes o ponto maior de ligação com o mundo.

#### B) Alvenaria

Como casas de "alvenaria" está-se considerando,

aquelas auto construídas em tijo ou bloco de cimento.

Para se ter uma idéia da dimensão do fenômeno em São Paulo, o Diagnóstico 75 da Emplasa informa, nos dados referentes à moradia econômica, que aproximadamente 52% dos alvarás de construção na Grande São Paulo (excluindo-se o Município ) são destinados à esse tipo de moradia. Este quadro inclui portanto, apenas as construções legalizadas, excetuando tanto as construções ilegais em terrenos de loteamentos legalizados, como as ilegais de loteamentos clandestinos.

#### 1) Tempo de Construção

É difícil através dos casos estudados chegar a alguma conclusão sobre uma constância no tempo de duração da construção, (que varia de oito dias a meses ou mesmo anos) pois , ele está muito ligado às condições em que se encontra a família no momento da construção ou de condicionantes outras externas.

Ao se comparar os tempos mínimos de construção de casas de alvenaria com o normal de construção de barraco, observa-se que são muito semelhantes. Existe uma ressalva: nas construções de alvenaria, em geral, a mão de obra é mais numerosa que na construção do barraco onde trabalha praticamente só o dono (o que é possível também por exigir mão de obra menos especializada do que a construção em alvenaria). Portanto, o fato de se encontrar em terreno próprio, barraco ou casa de alvenaria está unicamente relacionado à capacidade de desembolso da família no momento em que adquiriu o lote.

#### 2) Compra do Material

Os materiais usados nas construções são comprados em depósitos de materiais e são os de menor preço: o bloco de

cimento e tijo para alicerces e paredes, a telha de fibro cimento, a goyana, a lage prel ou telha de barro para cobertura e o cimento para piso.

Como aglomerante a argamassa de cimento ou barro e piche para impermeabilização (quando ela é feita).

O frete deste material está incluído no custo das mercadorias. Os recursos utilizados na compra de material são os mais diversos:

- FGTS
- Empréstimo da firma ou de colegas de trabalho
- Empréstimo de familiares
- Outros recursos (desapropriações, venda de carros, etc)

### 3) Processo construtivo

Na realização da construção estão incluídos os seguintes itens:

- projeto de moradia: mais da metade das moradias foram levantadas sem projeto prévio, prevendo-se um crescimento espontâneo cuja dinâmica será orientada ao acaso no que diz respeito ao número e tamanho dos compartimentos e sob o ponto de vista formal, sujeitas a algumas imposições técnicas, principalmente ligadas à cobertura.
- mão de obra: Já foi visto que uma das características principais da "auto construção" é o controle da sua programação e administração pela família a ocupá-la, o que permite o desenvolvimento da obra de acordo com o tempo e recursos disponíveis.

A participação da família na construção da casa é comum, mas em tarefas definidas e nas menos qualificadas, pois,

grande é o número de casos onde existe mão de obra con- tratada principalmente nos serviços mais especializa - dos.

- Materiais e técnicas: Quanto à escolha dos materiais é possível resumir-se alguns aspectos considerados prio - ritários:

preços: que deve ser o mais baixo possível

uso: manipulação não pode envolver muitos indiví - duos

condição de aplicação: não pode exigir técnicas ou instrumentos complicados em seu emprego

tempo de aplicação: considerados todos os aspectos acima, ainda assim possibilitem rapidez na o - bra.

Em relação às técnicas usualmente utilizadas nestas construções, a novidade trazida pelo bloco de cimento foi a técnica de uso misto do tijolo e bloco para acabamentos junto à portas e janelas.

#### 4) Resultante Física

Nota-se uma massa bastante homogênea de casas, mui- to parecidas em seus resultados finais, mesmo que diferindo em sua implantação no lote. Essa homogeneidade é compreensível se forem considerados:

- Os baixos rendimentos da população estudada
- Os materiais que dispõe para construção, limitando-se ao essencial
- As técnicas de construção mais elementares
- Os instrumentos usados os mais simples
- Mão de obra mais especializada, o pedreiro.

As casas são feitas de bloco de cimento ou tijolo (ou ambos) com telhados de telha ou laje (ou partes de telha e partes de laje) e caixilharia (veneziana e suporte para vidro) nos quartos, de ferro na cozinha e às vezes na sala. A aeração e isolamento são precárias, pois, os caixilhos independentemente do tamanho do cômodo são sempre os menores. A unidade é uma constante, pois, aos problemas construtivos somam-se a falta de impermeabilização das casas e a ausência total de preocupação com a insolação. O revestimento externo, quando existe, é a base de cal e areia, pintado ou não posteriormente. O mesmo se dá internamente. A maioria dos casos pesquisadas pela equipe do IPT tinha revestimento desta argamassa a base de cal, areia e pintura. A solução do piso é o cimento queimado, muitas vezes trincado, pois não é usado junta de dilatação.

### C) Casa Popular de Madeira - (Simpósio)

Segundo o I Simpósio sobre Barateamento da Construção Habitacional, promovido pelo BNH, apresentado em 26.3.1978 na Bahia foi proposto, protótipos de casas de madeira e derivados a atender a faixa de população de menor renda (de um a cinco salários mínimos).

Neste simpósio foi discutido as vantagens e inconvenientes da adoção do sistema de moradias de madeira, altamente difundido na Europa e Estados Unidos.

Essa idéia surgiu no Sindicato da Indústria de Serriarias, no início do ano passado, quando o presidente da entidade, realizou uma pesquisa no exterior, constatando que alguns países europeus e, especialmente nos Estados Unidos, as casas dos trabalhadores e da classe média eram fabricadas de madeira; sendo que 90% das casas eram construídas em quase sua totali-

dade desse material ou em composição com outros materiais con  
vencionais como concreto.

Estes estudos s<sup>õ</sup> foram desenvolvidos e viabiliza -  
dos, depois que o BNH decidiu realizar este simp<sup>õ</sup>sio, com a e  
xigência b<sup>á</sup>sica de que o custo das construções n<sup>ã</sup>o ultrapas -  
sassem o valor de 8 UPCs por metro quadrado.

A casa de madeira surgiu, para as construtoras, co  
mo uma alternativa de constru<sup>ç</sup>ão que atenderia ãs exigências  
do BNH, e porque poderiam ser constru<sup>í</sup>das por um custo infe -  
rior ao exigido por esta entidade.

Al<sup>é</sup>m do custo mais baixo, as casas de madeira pode  
riam oferecer outras vantagens para o Brasil. Segundo o Eng<sup>o</sup>  
Teodoro Rosso da Aspeco Assessoria e Constru<sup>ç</sup>ão: "O défi-  
cit habitacional pode ser resolvido desde que sejam canaliza-  
dos todos os recursos dispon<sup>í</sup>veis. N<sup>ã</sup>o h<sup>á</sup> nenhuma raz<sup>ã</sup>o para  
que a madeira seja marginalizada, um dos poucos recursos natu  
rais renov<sup>á</sup>veis e economiza energia el<sup>é</sup>trica para a sua indus  
trializa<sup>ç</sup>ão."

Segundo Richter, diretor da Eucatex "as casas de  
madeira s<sup>ã</sup>o de r<sup>á</sup>pida execu<sup>ç</sup>ão". Os prot<sup>ó</sup>tipos apresentados  
para o Simp<sup>õ</sup>sio foram montados em menos de duas semanas, o que  
significaria projetando para um conjunto habitacional m<sup>é</sup>dio  
de duzentas casas ser construído em menos de seis meses.

Ainda Richter afirmou que: "justamente pela leveza  
da constru<sup>ç</sup>ão, estas casas de madeira podem ser constru<sup>í</sup>das  
sobre uma funda<sup>ç</sup>ão menos profunda que a exigida pela de alve-  
naria. Nem por isso, as casas s<sup>ã</sup>o menos resistentes; no Para  
n<sup>á</sup>, Santa Catarina e Rio Grande do Sul existem casas de madei  
ra constru<sup>í</sup>das h<sup>á</sup> mais de 100 anos, sem os recursos t<sup>é</sup>cnicos

e tecnológicos existentes atualmente.

Ainda, quanto ao conforto as casas de madeira possuem a vantagem de isolarem os ruídos e a temperatura. E mais: as casas pré-fabricadas de madeira e derivados, por serem moduladas, não desperdiçam material. A perda é mínima."

Apesar de todas as vantagens que as casas construídas com madeira e derivados apresentam para os países em desenvolvimento, o diretor do Sindicato afirmou que há um preconceito muito grande entre os brasileiros quanto a este tipo de construção, com exceção da população do Sul que sofreu influência dos países nórdicos e, portanto, com tradição na construção de madeira.

Um dos argumentos mais frequentes contra as casas de madeira, segundo eles é, quanto a unidade, atração de insetos e fogo, por ser a madeira um material de fácil combustão.

"As falhas da casa de madeira estão na deficiência técnica para preparação do produto, mas o Brasil já dispõe de técnicas e tecnologias que tornam a madeira imune à umidade, microorganismos e principalmente, resistentes à ação do fogo."

Segundo Richter não há nenhuma restrição oficial do BNH para a construção de casas de madeira. "A resistência é feita pelos técnicos do BNH", acrescenta o diretor do Sindicato; "pois estes técnicos partem da suposição de que a classe de baixa renda não saberia viver adequadamente dentro de uma casa de madeira. Ou seja, estas pessoas necessitariam de uma casa mais resistente, mais sólida, em função dos hábitos pouco educados."

Segundo Richter, estes argumentos são absurdos, pois "A falta de educação da classe de renda baixa é um círculo vi-

cioso. Grande parte da população não tem esta chamada educação por não ter condições dignas de vida. Mas estas condições como uma moradia, são atualmente inacessíveis para ela. Portanto, é melhor oferecer uma moradia decente e que a população tenha condições de pagá-la, do que deixá-la viver em favelas."

Acrescenta ainda que os estudos e pesquisas desenvolvidas podem servir para o mercado de exportação. "A Guatemala e a Nigéria estão dispostas a adquirir das indústrias brasileiras todo o material industrializado para a construção de casas populares. Mas seria um absurdo que o potencial das indústrias nacionais, estimado em 500 mil casas por ano, em 1978 fosse utilizado para resolver unicamente os problemas habitacionais de outros países."<sup>3'</sup>

### 5.3. Habitação Rural

#### 5.3.1 - A casa rural e seus contrastes

Na geografia do habitat rural, indispensável é o estudo da casa no seu duplo objetivo: abrigar o lavrador e sua família e servir de centro da exploração agrícola. Neste particular, ela se torna um instrumento de trabalho adaptado ao gênero de vida do seu ocupante.

O estudo do arranjo das diversas dependências da casa rural, não só das peças destinadas à moradia como, principalmente, daquelas destinadas ao serviço, ainda não foi realizado de modo a permitir que se estabeleçam as plantas-padrões das habitações brasileiras referentes a determinado gênero de vida, sistema de cultura ou organização econômica do estabelecimento.

Uma primeira distinção tem que ser feita ao considerarmos as redes dos grandes estabelecimentos de agricultura co



mercial e as habitações dos sitiantes e trabalhadores rurais. Com relação às primeiras, um aspecto que deve ser destacado é o da absoluta separação da casa de moradia em relação às instalações de serviço. A casa do fazendeiro tem exclusivamente a função residencial, dispondo-se nas proximidades as benfeitorias, às vezes em torno de um pátio aberto, outras vezes, em meio aos postos destinados aos animais de serviço, como na fazenda de cacau.

#### As casas-grandes

Geralmente de grandes proporções, as velhas casas-grandes dos engenhos e das fazendas paulistas de café do século passado tinham como características a enorme sala de jantar, a sala de visitas, os quartos sempre em número superior ao necessário, a cozinha espaçosa, além da despensa. Como a família sempre residia na fazenda e a hospitalidade era regra entre os antigos fazendeiros, as casas distinguiam-se por sua largueza e seu relativo conforto.

Construídas de taipa ou de pau-a-pique eram sempre revestidas de argamassa e caiadas. Os telhados de quatro águas com telhas portuguesas e largos beirais, às vezes com os "cachorros" à mostra, cobriam sempre uma planta quadrangular. Tanto se encontram casas térreas, quanto sobrados, em que o andar térreo é usado frequentemente para dependências da administração, depósito ou armazém. Neste caso, os cômodos de moradia estão sempre no segundo pavimento.

É característico o grande número de benfeitorias nos estabelecimentos de agricultura comercial, pois neles se processa normalmente o beneficiamento dos produtos destinados à venda. Mais que as habitações, que não apresentam particularidades diferenciadoras de um tipo de fazenda para outro,

variando apenas no tamanho ou no grau de conforto, são os edifícios de trabalho que revelam as atividades agrícolas do estabelecimento.

Nas fazendas de café, são característicos os "terreiros" para secagem, as tulhas, os depósitos, mais os currais a estribaria, o chiqueiro, o paiol, além do pomar e da horta geralmente atrás da residência principal. Nas usinas de açúcar nordestinas sobressai a fábrica, com suas várias dependências, sendo nelas comum a instalação de estradas de ferro particulares, que transportam a cana dos campos de cultura para a usina. Frequentemente, currais e postos completam o conjunto, pois a utilização de bois no trabalho agrícola é comum.

Um tipo característico de habitação rural se encontra nas fazendas cacauicultoras: a casa-barcaça. Construídas em alvenaria, as casas servem de habitação, geralmente a trabalhadores rurais solteiros, pois não tem divisões internas. Na parte superior, é instalada a "barcaça", com telhado movediço que corre sobre rodas, de modo a proteger o cacau nos dias chuvosos ou durante a noite.

As casas dos trabalhadores rurais, meeiros e colonos não apresentam nenhuma particularidade especial, sendo construídas de tijolos e telhas ou mais comumente de pau-a-pique, barreadas e caiadas. Simples ou germinadas, têm sempre uma planta retangular, com telhado de duas águas e uma repartição interna geralmente em três cômodos: sala, quarto e cozinha.

Sem fôrro e com chão atijolado, às vezes de terra batida, essas casas possuem também mobiliário muito escasso. Elas não têm, nunca, uma função agrícola, são exclusivamente habitações.

É necessário ressaltar que as casas dos fazendeiros nas novas fazendas de café, e nas usinas de açúcar modernas, sempre em alvenaria, perderam muitos de suas características tradicionais, pois raramente servem de habitação permanente à família, que reside sempre nas cidades.

#### Casas de trabalhadores rurais

Com relação às casas de sitiantes e trabalhadores rurais, dotados de menos recursos e menores possibilidades técnicas, observa-se uma limitação na escolha dos materiais de construção aos oferecidos pelo meio natural. A matéria-prima é coletada diretamente pelo lavrador, de modo que ela não está ligada a uma economia comercializada.

O meio físico impõe não só os materiais locais de construção como também nelas é mais frequente observar-se os dispositivos de defesa contra determinadas condições naturais. Disso resulta um caráter regional pronunciado da casa rural do pequeno lavrador que se incorpora ao meio geográfico e se diversifica com ele.

Nestas casas, qualquer que seja o material de construção empregado, usa-se sempre um plano quadrangular disposto num único pavimento. Verifica-se, por vezes, o arranjo de um cômodo que serve de depósito aos produtos agrícolas ou então de dependência para a execução de uma indústria rural.

Os depósitos nunca têm grandes proporções, como os que existem nas casas rurais européias, por exemplo. As condições climáticas não impõem aqui a construção de grandes celeiros para depósito de provisões durante a estação invernosas e nem obriga a estabulação do gado, que permanece durante o ano inteiro ao ar livre. Deste modo, seu arranjo é mais simples e

as benfeitorias menos numerosas e mais reduzidas em área.

Nas zonas rurais brasileiras observa-se a absoluta predominância da casa de pau-a-pique e barro, como habitação do pequeno lavrador e do trabalhador agrícola. Coberta de palhas de palmeira, de capim, de "tabuinhas", mais raramente de telha-de-canal, de acôrdo com os recursos locais, ela constitui o tipo mais difundido da casa rural.

Habitação duradoura, requerendo um gasto mínimo para sua construção, que não exige habilidade particular nem trabalhadores especializados, qualquer lavrador pode construí-la com pequena ajuda de pessoa da família ou de um vizinho.

Geralmente, o barreamento (que é feito em um ou dois dias) e a cobertura, quando de palha ou de capim, são realizados em "mutirão", "adjunto" ou "dias trocados". Com favor idêntico, paga o proprietário a ajuda prestada por seus companheiros.

Escolhido um lugar plano que não exija movimento de terras e na proximidade de um curso de água, é erguida a estrutura de madeira com ripas e troncos tirados do mato próximo e amarradas com cipó ou fibras. O barreamento é feito com material local assim como a cobertura.

Embora seja êste o tipo dominante, certos aspectos regionais e peculiares caracterizam as casas de pau-a-pique nas diferentes áreas brasileiras.

Alguns aspectos, no entanto, são comuns a todas elas: a planta retangular com a frente mais extensa que os fundos, tendo como cômodos básicos, a sala, o quarto e a cozinha, separados por paredes da altura do pé-direito. Nunca são forradas e o chão é geralmente de terra batida.

Os beirais salientes do telhado, em geral de duas águas, protegem as paredes contra as chuvas violentas. A entrada principal abre-se na parede fronteira mais larga, assim como uma das janelas, além de outras nos oitões.

A essas características mais ou menos comuns juntam-se particularidades regionais.

#### Habitações da Amazônia e do Meio-Norte

Na região Amazônica, comumente a casa ergue-se sobre estacas, de modo a se proteger contra as inundações ou a umidade. Mesmo quando construída na terra firme, acima do nível atingido pelas cheias mais altas, ela raramente é erguida diretamente sobre o solo.

O assoalho é feito de ripas de tronco de palmeira. Uma escada de madeira tósca dá acesso a moradia.

As dependências são muito reduzidas: um chiqueiro e, às vezes, um pequeno jardim suspenso sobre estacas.

Também no Maranhão, na região situada a oeste da baía de São Marcos, nos campos-baixos sujeitos à inundação, as casas erguem-se sobre giraus e têm geralmente como cobertura as palhas do babaçu.

No Maranhão e no vale do Parnaíba, no Piauí, a cobertura difere da das casas amazônicas, onde domina a de duas águas. Geralmente têm quatro águas, sendo o fato importante da estrutura a cumeeira, sustentada por dois ou três esteios intermediários. Das duas pontas da cumeeira, que é mais curta que as linhas laterais, descem de cada lado dois caibros principais para os quatro cantos do quadro. Nos intervalos são presos os caibros para neles amarrar a palha da cobertura. A cobertura de quatro águas é feita com fôlhas de babaçu ou carnaúba.

Comumente, nas casas rurais do Meio-Norte, cobertas de palha, a cozinha é instalada em construção independente, mas muito próxima da parte de trás da casa. De dimensões menores, tem o mesmo feitio retangular também com cobertura de palha. O perigo de incêndio explica a instalação da cozinha em construção anexa.

Outra particularidade interessante dessa casa rural é a instalação por parte do lavrador, após a colheita, de um gradeado de varas ou talos de babaçu acima da meio parede de divisão interna na altura do pé-direito, que serve para depósito dos produtos colhidos, sobretudo o milho ainda na espiga e o arroz na palha.

É preciso referir que a cobertura de palha, nas casas de pau-a-pique, é muito mais comum no Maranhão que no Piauí. Neste Estado, as casas são mais frequentemente cobertas de telha-de-canal, em telhados de duas águas.

É geral no Piauí a mistura de seixos, material abundante nas "ranãs", e de blocos de canga, ao barro de que são feitas as paredes, o que dá muito maior durabilidade à casa. Ainda neste Estado encontram-se comumente casas rurais de adôbe, sempre sem revestimento externo nem pintura.

A planta retangular persiste, assim como a cobertura em duas águas, de telhas portuguesas. A cozinha, porém, ainda continua fora do corpo principal, em um puxado na parte de trás, feito apenas em um dos oitões e geralmente com telhado de uma só água.

Nas casas de agricultores mais um cômodo aparece: o depósito de mantimentos, geralmente em uma das dependências da frente. De dimensões tão grandes quanto as do

quarto, nêle se encontram grandes potes de barro para guardar a farinha de mandioca, jiraus onde é posto o milho, ainda em espigas, e um pequeno quadrado de paredes de adôbe, num dos cantos, onde é armazenado o feijão, em meio à areia ou a cinza.

Nas casas dos pequenos proprietários sempre se encontram êsses cômodos para guarda dos cereais destinados ao consumo e ao plantio.

### Habitações do Nordeste

No Nordeste, de modo geral, a casa rural construída de pau-a-pique é revestida exteriormente de argamassa e caiada. A cobertura é, comumente, de telhas-de-canal e o chão de terra batida ou atijolado. Mais comum que o Meio-Norte é a casa de adôbe ou de tijolos, sempre com aspecto muito melhor.

Um traço característico das casas sertanejas é o alpendre em toda a frente, de modo a proteger a sala contra a incidência direta dos raios solares. As benfeitorias se resumem, nesta moradia rural, ao "chiqueiro" do gado miúdo: cabras e ovelhas.

Dentro da casa é que se guardam as provisões. O cômodo de depósito está quase sempre presente com os jiraus, potes de barro e mais os "vasos", grandes depósitos de folha-de-flandres ou de zinco, com capacidade de até 5 sacos de 50 Kg de cereal: milho ou feijão. Esses "vasos" são encontrados nas casas de pequenos proprietário e arrendatários que possuem reursos para instalá-los. É frequente o aluguel deles e parceiros que pagam em determinada quantia do produto armazenado. Encontramo-los no sertão do nordeste baiano, desde Serrinho

até Paulo Afonso, e ainda no sul e oeste de Pernambuco.

Essas reservas são armazenadas para o consumo durante os meses de estiagem; o excedente é vendido desde que as chuvas começam, quando então se iniciou o plantio. Deste modo, há uma margem de garantia no caso das chuvas chegarem com atraso; este fato mostra não ser o sertanejo tão imprevidente como comumente se diz.

Ainda no Nordeste, a cobertura com folhas de coqueiro é a regra nos telhados de duas águas das casas de pau-a-pique erguidas em toda a faixa litorânea até a Bahia. Esta é a moradia típica dos pescadores e dos trabalhadores das fazendas de côco.

#### Habitações do Leste brasileiro

No Espírito Santo, na Zona da Mata em Minas Gerais, assim como mais ao norte nos vales dos rios Doce e Mucuri, a casa rural de pau-a-pique adquire um aspecto particular. Sempre revestida exteriormente e caiada, com telhados de duas ou de quatro águas cobertos de telhas portuguesas, as casas são sempre construídas sobre esteios.

A umidade, a abundância de boas madeiras de construção, nessa área onde ainda subsistem restos da mata pluvial atlântica, e mais o relevo movimentado, explicam essa adaptação da casa rural às condições físicas. Quando construídas nas várzeas, em geral estreitas, a casa se ergue sobre estacas para proteger a estrutura inferior de madeira contra a umidade dos fundos aluviais. Se são construídas na encosta de um morro ou colina, a parte de trás da casa apóia-se sobre o declive, sendo então comumente a parte inferior aberta aproveitada para abrigo à criação doméstica: porcos e galinhas. Às



vezes, o vão inferior é fechado, sendo então usado para depósitos de arreios, cangalhas, material agrícola.

Outro aspecto bem característico da casa rural espirito-santense é a estrutura de madeira aparente nos esteios dos ângulos da casa e nas "tesouras", frequentemente pintados de azul ou de marrom. Constitui um tipo de casa de enxaimel.

É comum possuírem também alpendres na fachada fronteira, com grade de madeira pintada, por vészes trabalhada.

Mesmo quando feitas de tijolos, o processo de construção é semelhante. Porém, neste caso, é mais encontrada a casa construída diretamente sobre o solo em alicerces de cimento e tijolos.

As dependências de serviço cercam a casa rural do-pequeno lavrador, constituindo um dos seus traços particulares. Construídas também sobre esteios, são quase sempre feitas de tábuas em pé e cobertas de "tabuinhas". Espalhadas pelo terreiro, essas dependências constituem o paiol de milho destinado às galinhas e porcos, o depósito para arreios, jacás e instrumentos agrícolas, e a pequena tulha de café. Muitas vészes, os próprios chiqueiros e galinheiros são construídos sobre estacas e também cobertos.

A engenhoca de rapadura está frequentemente presente como benfeitoria nesses sítios.

Nas áreas coloniais do Espírito Santo o número das pequenas dependências ainda aumenta com o forno de pão, o tanque, sempre protegidos por uma pequena coberta e mais o moinho de fubá e o de pilar café, acionados por roda de água.

É bem característica, pois, a paisagem dos pe-

quenos estabelecimentos rurais do Espírito Santo e do leste mineiro com a casa do lavrador erguida, sobre os esteios, em meio ao terreiro limpo, onde se faz a secagem do café, e cercada pelas pequenas dependências de serviço.

#### Casas paulistas e da Campanha gaúcha

Em São Paulo, a casa de pau-a-pique é, de modo geral, erguida diretamente sobre o solo e se cobre mais comumente de telhas portuguesas, às vezes de sapé ou fôlhas de palmeira, nas zonas novas do oeste.

Nas áreas recentemente abertas à ocupação no Planalto Ocidental de São Paulo domina, sobretudo, a casa de pau-a-pique na Alta Araraquarense, onde a mata é mais pobre em essências preciosas e foi derrubada há mais tempo.

É comum essas casas terem um puxado na parede dos fundos, que se prolonga por toda a sua extensão e é utilizado como cozinha. Além dos cômodos de habitação, por vezes uma espécie de dispensa serve para depósito de mantimentos, farinha, milho, fumo. Um quarto de despejo, onde se misturam arreios, cangalhas, jacãs, bruacas e instrumentos de trabalho, completa, muitas vezes, as dependências da casa do pequeno trabalhador rural paulista.<sup>39</sup>

O chiqueiro, feito todo de varas de bambu, o galinheiro, o paiol de milho, quando a casa não dispõe de depôsito interno, e o rancho para os apetrechos agrícolas completam o quadro do habitat do caboclo paulista.

Na zona do Ribeira de Iguape observa-se também a ocorrência de casas sobre esteios, para evitar as inundações.

Um tipo especial de casa de terra na Campanha gaúcha, onde a inexistência de matas e de pedras levou o peão

a construir suas casas de "torrões". A camada superior do chão, com a terra consolidada pela trama das raízes das gramíneas, é retirada em grandes blocos com uma pá chata e empilhadas como se fossem tijolos.

O verde do capim marca externamente o rejuntamento dos blocos e dá um aspecto característico à casa. O piso é o próprio chão e a cobertura em quatro águas é, geralmente, de capim. Portas e janelas são feitas de tábuas; às vezes de couros secos, material abundante nessa zona pastoril.

#### Casas de madeira

Com referência às casas rurais construídas inteiramente de materiais vegetais, três tipos podem ser distinguidos: as casas de palha, as de troncos de árvores e as de tábuas. Estes tipos refletem diferentes estados sociais e níveis de vida.

As mais pobres são as palhoças, casas feitas de palha de palmeira, paredes e cobertura, e que sempre traduzem condições de existência miseráveis e um baixo padrão de vida. São comuns na Amazônia, no Maranhão, no norte de Mato Grosso e de Goiás.

Feitas das mais diferentes palmeiras, geralmente têm um cômodo único, que faz às vezes de sala, quarto e cozinha. Somente uma abertura, a porta, feita de talos e ripas de palmeira ou de tábuas, a põe em comunicação com o exterior.

Na Amazônia, as casas mais pobres são quase inteiramente abertas, não tendo senão um pequeno quarto fechado; outras apenas levantam um anteparo de folhas de palmeira na direção do vento dominante. Os tipos mais precários de abrigo do homem rural são ali encontrados.

Na bacia Amazônica ainda são comuns as casas com paredes de ripas de paxiúba e cobertura de palha ou de "cavaco", pequenos pedaços de tábua.

Muito comuns são também as casas de tábuas, representando um estado social superior e maiores recursos do ocupante. São geralmente os barracões dos seringalistas e as sedes das fazendas de gado. A cobertura tanto pode ser de telha, de "cavaco", como de palha.

A construção sobre estacas é comum a todas as habitações mencionadas.

Um tipo de casa característico da Amazônia é ainda a casa flutuante, sempre com planta retangular, paredes de tábuas e cobertura de telhas ou de "cavaco".

Pode-se dizer que a casa amazônica é caracteristicamente vegetal. De construção fácil, de custo reduzido, ela se coaduna bem com o gênero de vida típico do homem amazônico que, na coleta do látex ou de outros produtos de coleta, continuamente se desloca.

Nas zonas novas do Planalto Ocidental paulista, do norte e oeste do Paraná, de Mato Grosso, a madeira é, por excelência, o material de construção, dada a abundância de matas.

As casas mais rústicas são construídas de troncos de árvore em pé, com cobertura de sapê ou capim-de-cavalo. São verdadeiros barracões e constituem as primeiras habitações erguidas em área desbravada, com caráter provisório, enquanto o pioneiro "abre" o sítio.

Na Alta Sorocabana e no norte do Paraná, onde as matas são ricas em madeiras de lei, a existência de serra-

rias possibilita o aparecimento das casas de tábuas, que caracterizam mesmo essas zonas e que são habitadas sempre por pequenos proprietários.

São casas mais bem acabadas, com a estrutura feita de esteios e caibros encaixados. O telhado é preso com pregos e não apenas amarrado com cipó como nas de pau-a-pique.<sup>40</sup>

A planta é sempre retangular, com telhado de duas águas e a cobertura de "tabuinhas". Nestas casas de tábuas frequentemente uma pequena particularidade traduz influências étnicas: um alpendre coberto, rodeando a casa em dois ou três lados, o sótão com balcão, enfeites de madeira trabalhada revelando imigrantes da Europa central ou teuto-brasileiros.<sup>37</sup>

As benfeitorias variam de acordo com a atividade produtiva do sitiante, refletindo o tipo de ocupação do solo por ele efetuada: a tulha e o "terreiro" do café, o paiol de milho, os depósitos, os mangueirões dos sítiantes criadores, além do chiqueiro e galinheiro.

A distribuição geográfica da casa de madeira estende-se, ainda, aos planaltos paranaense e catarinense, onde dominam as matas de araucária. O pinho trabalhado nas serrarias fornece o material para a construção das paredes, para escadas e varandas, para batentes e portas.

O telhado, sempre de duas águas, apresenta uma ligeira quebra de declividade para cobrir a cozinha instalada num puxado atrás da casa. O material usado para a cobertura são, ainda aqui, as "tabuinhas", feitas com lascas de pinho.

Nesta área encontram-se também casas mais simples construídas somente de materiais vegetais, casas com paredes de lascas de pinheiro, os "achões", e com coberta de estei

ra de taquara. Constituem a moradia dos elementos menos dotados economicamente, os parceiros e arrendatários.

A casa de madeira tem também grande extensão na região colonial do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Nessa área é que é mais sentida a influência de grupos étnicos estrangeiros sobre as casas rurais do Brasil.

#### Outros tipos de habitação

Ao lado das casas de madeira são numerosas também as casas de tijolos e telhas, constituindo essa área, no seu conjunto, o que de melhor, mais confortável e mais bem cuidado em matéria de habitações rurais tem o país.

A casa de enxaimel, com a estrutura de madeira à mostra, construída de tijolos e coberta de telhas francesas ou de "tabuinhas", é a habitação característica do colono alemão-da bacia do Itajaí, do Itapocu e da zona de Joinville. O tipo clássico tem uma planta quadrangular, com um sótão aberto no oitão. Frequentemente a casa é construída sobre pequenos pilares de tijolos a uma certa altura do chão para proteger a estrutura inferior, de madeira contra a umidade.

A construção de uma varanda na frente da casa é o primeiro acréscimo quando o colono se torna mais próspero. Outra marca de prosperidade é a construção da cozinha em anexo no fundo da casa, em um puxado bastante típico. Caracterizam-se essas casa alemãs pela boa instalação da cozinha, frequentemente assoalhada e servindo de sala de refeições e de reuniões da família, hábito tradicionalmente germânico.

Com frequência, a casa de enxaimel já representa uma situação econômica melhor do colono, e substitui a primitiva casa de tábuas do estádio pioneiro. A antiga habita -

ção permanece sempre ao lado da nova, sendo usada como depôsito.

Outro tipo característico de casa com influência germânica é a que tem telhado tipo mansarda, isto é, muito inclinado, com pequeno sótão. O beiral quebrado na fachada fronteira é também característico dessas casas.

A paisagem do pequeno estabelecimento do colono alemão é completa pelas dependências, sempre numerosas. O estábulo, o paiol de milho, o chiqueiro, o galinheiro são construídos de tábuas e cobertos de telha ou "tabuinhas". O "potreiro", cercado na frente da casa, e destinado à pastagem do gado leiteiro, também é comumente encontrado nas propriedades dos pequenos agricultores descendentes de alemães.

A influência dos colonos italianos no tipo de habitação é marcada pela construção de casas de dois andares com planta quadrangular e telhado de quatro águas. Quando o colono é viticultor, a adega é construída em pedras na parte térrea, como se observa na zona de vitivinicultura dos colonos italianos do planalto rio-grandense.

Nessas rápidas informações sobre as casas rurais brasileiras, habitadas pelos que se dedicam ao trabalho de terra, ficaram patentes as influências das condições geográficas locais, da atividade agrícola exercida pelo seu ocupante, do seu estado social e nível de vida, assim como as influências etnográficas. A casa rural é sempre um fato geográfico, exprimindo na sua localização e no material utilizado as possibilidades do meio natural, no modo de construção e na disposição das diversas dependências, os recursos técnicos do homem rural, as formas de utilização do solo por ele praticadas e mais as heranças culturais.

Se as grandes fazendas com suas residências de proprietários e trabalhadores rurais não têm expressão regional, pois as habitações se diversificam essencialmente em função dos recursos econômicos dos fazendeiros ou de seu interesse em fixar a mão-de-obra, o mesmo não se dá com referência à casa do pequeno produtor: proprietário, arrendatário ou parceiro.

Dotados de recursos técnicos mais limitados, em sua casa rural reflete-se com mais força as influências do meio natural, tornando-a perfeitamente integrada na paisagem geográfica.<sup>5</sup>

### 5.3.2 - Como construir a casa salubre

A casa deve ser construída em lugar alto, seco, limpo e bem batido pelo sol.

O chão da casa deve ser pelo menos atijolado, para poder ser varrido e lavado frequentemente. Todas as paredes devem ser caiadas, a cal mata os bichos que vivem nas frestas dos muros.

Todos os cômodos devem ter janelas para entrada do ar e da luz. A casa então será sadia.

A cozinha deve ter fogão com chaminé, para a saída da fumaça. As águas sujas não devem ser atiradas perto da cozinha, mas canalizadas para longe e para onde desapareçam.

Os terreiros devem ser varridos e limpos; o lixo deve ser enterrado, para que não sirva de viveiro de moscas. As moscas se criam no lixo e no estrume.

Todas as casas devem ter latrinas cobertas para que nelas não se criem moscas e mosquitos. As latrinas



devem ser feitas longe das casas e longe e abaixo dos poços.

Quando não se obtiver água corrente boa, poder-se-á recorrer a poços; mas estes devem ser cobertos e ficar longe das latrinas, porque há perigo de comunicação entre um e outra. A água transmite muitas moléstias.

As cocheiras e chiqueiros devem ser feitos longe das casas e afastados dos córregos, pois os habitantes dos lugares mais baixos podem precisar de água e ela então lhes fará mal.

Quando se tiver estrumeiras, está deverá ser bem fechada, do contrário, servirá para criação de moscas, que transmitem moléstias e estragam as frutas, pondo nelas os bichos, que são larvas de moscas.

Perto das casas não deve haver águas paradas, nessas águas se criam mosquitos pernilongos, que trazem maleitas e outras moléstias. Por isso os açúdes, os córregos e os valos devem ser limpos, para que as águas possam correr; as águas correntes não geram pernilongos.

As cocheiras, estâbulos, chiqueiros e galinheiros devem ficar não muito próximos das habitações, em lugar seco, arejado e batido pelo sol. Os animais, como os homens, precisam de ar e de luz, para gozarem saúde.

Também o chão nesses lugares deve ser preparado para que as águas se escoem com facilidade.

Deve-se limpar e lavar todos os dias as cocheiras, os chiqueiros e os galinheiros para impedir que entre os animais se propaguem moléstias contagiosas, como morno, garrotinho, corbúnculo, boubas, piolhos, etc.

Os cadáveres dos animais devem ser enterrados

ou queimados, nunca atirados nos campos, onde espalham a moles  
tia aos outros animais.

O estrume deve ser removido todos os dias e en-  
terrado para curtir, pois do contrário serviria para criação  
de moscas, que aí acham o melhor lugar para a postura dos ovos.

Só deve ser usado estrume curtido nas hortas ,  
jardins e pomares para não servir de viveiro de moscas.<sup>4</sup>

Com essas "receitas" antigas e simples, podemos  
notar, que o habitante rural, tinha condições de ter uma vida  
razoavelmente saudável, bem diferente da que vemos hoje, mesmo  
assim não podemos criticá-los, pois essas informações certamen-  
te não chegaram em suas mãos e se chegaram não souberam como a  
plicá-los. A solução é corrigí-los, através de programas habi-  
tacionais e leis que cheguem a esses moradores de forma suscín-  
ta e simples, que sejam realmente aplicáveis.

### 5.3.3 - O Programa Habitacional Rural

O Plano Nacional da Habitação Rural, tem a fina-  
lidade de fixação do homem no interior e nos centros urbanos  
mais próximos do campo, em coordenação com várias instituições  
oficiais de crédito. Esse plano deverá criar condições espe-  
ciais para aquisição de moradia pelo trabalhador rural na im  
plantação do FGTS agrícola.

O BNH colaborará, no corrente ano, no Plano Na-  
cional da Habitação Rural, a ser proposto pelo Ministério do  
Interior ao Presidente da República. Para execução desse pla-  
no, instrumento importante na fixação do homem no interior e  
nos centros urbanos mais próximos do meio rural, o BNH deverá  
coordenar-se com o Banco Central, Banco do Brasil, Banco do NE  
do Brasil, Banco da Amazônia, Banco Nacional de Crédito Coope-

rativo e outros agentes e bancos do Sistema Nacional de Crédito Rural, para: conjugado com as operações de financiamento agrícola e pecuário das carteiras especializadas dessas instituições - viabilizar de imediato, em condições especiais de prazo e remuneração, o financiamento da moradia para o trabalhador rural (casas, núcleos rurais e agrovilas), com participação de instituições governamentais, cooperativas ou proprietários rurais. Esse plano contará com recursos específicos, em particular os que resultarão da implantação do FGTS-Rural.

Constituição de grupo de trabalho misto (representantes dos Ministérios interessados, dos empresários e trabalhadores rurais), com a incumbência de examinar estudos já existentes propondo uma sistemática de implementação do FGTS-Rural, conforme determina a Lei nº 5.889/73. Essa Lei, no particular, preceitua que legislação especial disporá sobre a extensão ao trabalhador rural do FGTS, de que já é beneficiário o trabalhador urbano. Com esse recurso, poderá contar o BNH com meios para desenvolver, em escala nacional, o Plano Nacional da Habitação Rural.<sup>45</sup>

5.3.4 - Saneamento nas Zonas Rurais - Decreto Nº 12.342,  
27.09.78. Normas Gerais.

Art. 323- As habitações rurais obedecerão às exigências mínimas estabelecidas neste Regulamento, quanto às condições sanitárias, ajustadas as características e peculiaridades deste tipo de habitação.

Art. 324- É proibida a construção de casas de parede de barro e piso de terra.

- As casas de parede de barro, existentes, não poderão ser reconstruídas.

Art. 325 - A construção de casas de madeira ou outros materiais combustíveis, bem como a utilização de paredes com vazios entre duas faces, estará sujeita à aprovação de autoridade sanitária competente.

- Essas construções serão assentadas sobre bases de alvenaria ou concreto de pelo menos 50 cm acima do solo.

Art. 326 - O abastecimento de água potável terá captação, adução e reservação adequadas a prevenir a sua contaminação.

- Quando feito por meio de poços estes deverão ser adequadamente protegidos contra infiltrações, queda de corpos estranhos e penetração de águas superficiais e, serão dotados, pelo menos, de bomba manual para a retirada da água, não se permitindo o uso de sarilhos ou outros processos que possam contaminar a água.

Art. 327 - O destino dos dejetos será feito de modo a não contaminar a solo e as águas superficiais ou subterrâneas que sejam utilizadas para consumo.

§ 1º - Para os efeitos deste artigo, é exigida, no mínimo, a existência da privada com fossa seca.

§ 2º - Quando houver instalações prediais de água e esgotos, estes serão dispostos no solo, mediante poços absorventes, ou por infiltração sub-superficial, ou por filtração, antes de serem lançados nos corpos de águas superficiais.

§ 3º - O lançamento dos esgotos em corpos de águas superficiais dependerá de autorização dos órgãos responsáveis pela proteção dos recursos hídricos.

§ 4º - Nenhuma fossa poderá estar situada em nível mais elevado nem a menos de 30 metros de nascentes, poços ou outros mananciais que sejam utilizados para abastecimento.

Art. 328 - Não será permitida nas proximidades das habitações rurais, a distâncias menores que 50 metros, a permanência de lixo ou estrume.

- Sempre que razões de saúde pública o exigem, a autoridade sanitária poderá estabelecer medidas especiais quanto ao afastamento ou destino desses resíduos.

Art. 329 - As casas comerciais de gêneros alimentícios, vendas, quitandas, e estabelecimentos congêneres, situados em propriedades rurais, terão o piso revestido com material liso, resistente e impermeável e as paredes, até a altura de 2,00 metros no mínimo, pintadas com tinta resistente e lavável.

Art. 330 - A autoridade sanitária, além das exigências previstas nos artigos anteriores, poderá determinar outras que forem de interesse sanitário das populações rurais.

#### Entre bons e maus desempenhos

As recentes crises de abastecimento de produtos essenciais à dieta popular, em boa parte, podem ser atribuídas ao desestímulo gerado por uma política de crédito rural falha, cujos benefícios atingem apenas 0,5% dos pequenos agricultores.

Essas distorções talvez não merecessem tanto destaque não fosse a importante e persistente participação da pequena propriedade na formação do produto agrícola brasileiro. De acordo com os dados do recadastramento de 1972, reali

zado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), os imóveis com menos de 100 hectares - que representam mais de 80% dos imóveis do país e detêm menos de 20% da área total cadastrada - são responsáveis por mais de 50% da colheita dos produtos básicos de alimentação, bem como dos produtos de transformação industrial e dos hortifrutícolas. A rigor, de acordo com o levantamento do INCRA, os imóveis com mais de 2000 hectares, embora possuam 40% da área rural, contribuem com menos de 10% do total colhido, destacando-se apenas nas atividades canavieiras, de extração vegetal e florestal.

A política de preços mínimos adotada nos últimos anos, segundo muitos estudiosos, ignoraria totalmente esse papel estratégico do pequeno produtor no abastecimento interno.

Os produtos vitais para o balanço de pagamento têm recebido, compreensivelmente, um tratamento mais nobre, com estímulos crescentes de preços. O mesmo, porém, não ocorre com a pequena produção de alimentos. Rigidamente administrada por uma política de tabelamento, pelo o que se assiste é uma inevitável e cada vez maior descapitalização dos pequenos agricultores.

De acordo com o INCRA, entre 1967 e 1972, o número de assalariados temporários cresceu de 3,8 para 6,8 milhões o que equivale a um aumento de 81%, dentro de um processo que ainda não cessou. Estudos recentes calculam que esse imenso contingente de "boias-frias - a triste denominação recebida por essa personagem rural da última década - encontra trabalho, em média, apenas quinze dias por mês. As consequências dessa liberação forçada de mão-de-obra não se restringem

apenas ao campo. De acordo com o Censo Demográfico de 1970 , mais de 29 milhões de brasileiros ou um terço da população , são migrantes - 19% dos quais integrantes do fluxo que deixa o campo em direção às cidades.

Se a mecanização recente não foi acompanhada de medidas destinadas a absorver econômica e socialmente a mão-de-obra parcialmente liberada do campo, discrepância semelhante ocorreu ao nível da estrutura comercial. Embora tenha-se transformado em prioridade do atual governo, ela não foi suficientemente dinamizada para fazer frente às necessidades do consumo interno e à ênfase na produção destinada à exportação. Hoje, menos da metade das propriedades do país possuem alguma forma de armazenagem para estocar seus produtos , ficando assim à mercê tanto dos atravessadores e atacadistas como obrigados a vender toda sua produção no auge da safra.

Somando ainda a superpopulação, o esgotamento dos recursos naturais, a ruptura dos equilíbrios ecológicos, o fosso cada vez maior que se cava entre as regiões desenvolvidas e regiões subdesenvolvidas, o "espectro" da fome nas regiões pobres, aliado à falta de instalações sanitárias (no meio rural 75,15% em 1970) e sistemas de abastecimento inadequados apenas 2,47% abastecidos por rede geral e 26,27% por poço ou nascente), e outros de ordem particularmente familiar e pessoal, com o tempo irão acarretar em um conjunto de problemas, principalmente de saúde, que ao longo do tempo, se não forem corretamente corrigidos, tornar-se-ão irreversíveis.<sup>16</sup>

## 6. LEGISLAÇÃO



## 6 - LEGISLAÇÃO

Como vimos no decorrer deste trabalho, as favelas são formadas na áreas particulares ou públicas. Muitas vezes, essas áreas públicas estão reservadas às futuras obras públicas, tais como: escolas, creches, postos de saúde, et., ou áreas onde são proibidas edificações, tais como: fundo de vales e sujeitas às inundações. Essas áreas destinadas ao poder público, quando do loteamento de glebas, são definidas pelas Legislações vigentes no País, (Federal, Estadual e Municipal).

Vejamos a Lei Federal nº 6.766 de 19/12/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Esta Lei define loteamento como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Define também desmembramento, como sendo a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

É importante notar ainda, principalmente no que se refere aos aspectos de saúde, que esta Lei proíbe o parcelamento do solo em terrenos:

- a) alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.
- b) que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

- c) com declividade acima de 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.
- d) onde as condições geológicas não aconselham a edificação.
- e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

De acordo esta mesma lei, os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- a) as áreas destinadas a sistema de circulação e a implantação de equipamentos urbanos (equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado) e comunitários (equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares), bem como a espaços livres de uso público que serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, não podendo ser inferior à 35% da gleba.
- b) os lotes terão área mínima de 125 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 m, a menos que a Legislação Estadual ou Municipal determine maiores exigências ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificações de habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- c) ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias

vias e autos, será obrigatória a reserva de uma faixa "non edificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado.

Observamos ainda que muitas cidades brasileiras, principalmente as pequenas e médias, não possuem legislação específica sobre o uso e ocupação do solo, facilitando o crescimento desordenado dessas cidades, acarretando entre outros, sérios problemas ambientais às suas populações. No caso do município de São Paulo, foi promulgada a Lei nº 7.805 de 19 de novembro de 1972, dispondo sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no sentido de:

- assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinadas ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;
- assegurar a concentração equilibrada de atividades e de pessoas no território do município, mediante controle do uso e aproveitamento do solo;
- estimular e orientar o desenvolvimento urbano.

Esta Lei, no que se refere ao parcelamento do solo, fixa a área mínima dos lotes em  $250 \text{ m}^2$  e as seguintes porcentagens, em relação a área total do loteamento ou arruamento para:

- 20% para vias de circulação;
- 15% para áreas verdes;
- 5% para áreas institucionais.

Esta lei, que foi complementada e/ou parcialmente alterada pela Lei Municipal nº 8.001, de 01/12/72 e Regulamentada pelo Decreto Municipal nº 11.106 de 28/06/74, encontra-se ainda em vigor.

É importante citar a existência do Decreto Municipal nº 14.025 de 25/11/76, que regulamenta alguns artigos da Lei nº 8.266 de 20/06/75, fixando normas especiais para arruamentos, conjunto habitacionais e edificações de interesse social, por entidades promotoras sob controle acionário do Poder Público, tais como: COHAB, EMURB, INOCOOP, CECAP, IPESP, Montepio Municipal, Cooperativas Habitacionais Assessoradas pelo INOCOOP.

A título de comparação entre essas leis, transcrevemos os principais itens na tabela abaixo, (Tabela 29)<sup>58</sup>

COMPARAÇÃO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE COM O DECRETO MUNICIPAL 14.025		
Projeto	Legislação Vigente	Decreto 14.025
<b>1. URBANIZAÇÃO</b>		
Áreas Verdes	15,00 %	10,00 %
Áreas Institucionais	5,00 %	
Sistema Viário	20,00 %	13,00 %
Total	40,00 %	23,00 %
<b>2. LOTEAMENTO</b>		
Lote Mínimo	125,00 m <sup>2</sup>	80,00 m <sup>2</sup>
Frente Mínima	5,00 m	4,00 m
Profundidade Mínima	25,00 m	20,00 m
Largura Mínima de Vias	12,00 m	8,00 m
<b>3. EDIFICAÇÕES</b>		
Recuo de Frente	5,00 m	3,00 m
Recuo Lateral	1,50 m	1,50 m
Recuo de Fundos	5,00 m	1,50 m
Pé Direito Mínimo	2,60 m	2,40 m
Dimensão Mínima do W.C.	2,00 m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup>
N.º Pavimentos — 5		
Lotes Promorar — 75 m <sup>2</sup>		

Frisamos também, que em 04/02/82 foi promulgado o Decreto nº 17.810, regulamentando, parcialmente, a Lei nº 9.414 de 30/12/81, fixando normas técnicas especiais para

QUADRO Nº 2

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO PARA PROGRAMAS

HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL, ANEXO AO DECRETO Nº 17.810/82

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS		CARACTERÍSTICAS, DIMENSIONAMENTO, RECUOS E APROVEITAMENTO DOS LOTES							
	CONFORMES	SUJEITO A CONTROLE ESPECIAL	FRENTE MÍNIMA (M)	ÁREA MÍNIMA (M <sup>2</sup> )	RECUO FRENTE MÍNIMO (M)	RECUO LATERAL MÍNIMO		RECUO FUNDO MÍNIMO (M)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	COEF. DE APROVEITAMENTO MÁX.
						Até 29 PAV.	ACIMA 29 PAV.			
Z2	R1	-	5	125	5	1,50m de uma das divisas laterais	3,0m das divisas laterais	1,50	0,58	1*
Z11	R2-01	-	10	250		1,50m das divisas de c/lado do agrup				
Z13	R2-02					3,0m das divisas laterais				
Z17	R3-01							5		
Z18	R3-02									
Z3	R1	-	5	125	5	1,50m de uma das divisas laterais	3,0m das divisas laterais	1,50	0,58	2,5*
Z10	R2-01	-	10	250		1,50m das divisas de c/lado do agrup				
Z12	R2-02					3,0m das divisas laterais				
Z12	R3-01							5		
	R3-02									
Z4	R1	-	5	125	5	-	3,0m das divisas laterais	1,50	0,7	3*
Z4	R2-01	-	10	250		1,50m das divisas de c/lado do agrup				
	R2-02					3,0m das divisas laterais				
	R3-01							5		
	R3-02									

C1, S1, E1, C2, E2

USOS PERMITIDOS SOMENTE NAS CONDIÇÕES DO ARTIGO 10 DESTE DECRETO

\* VER ALÍNEAS "g" e "h" DO ITEM III DO ARTIGO 3º DESTE DECRETO

Programas Habitacionais de Interesse Social, desenvolvidos por entidades privadas. Observamos que esta Lei e Decreto criam incentivos para a iniciativa privada promover a ocupação de áreas urbanas atualmente ociosas, com construções de habitações populares. Determina ainda que essas habitações de interesse social, no caso de uma casa, poderá possuir área mínima estipulada na legislação vigente e como área máxima construída,  $72 \text{ m}^2$  em um terreno com área mínima de  $125 \text{ m}^2$ . Demais dados, veja o quadro a seguir, anexo ao Decreto nº 17.810 de 04/02/82.

Frisamos ainda que este Decreto existem outros incentivos, dentre os quais podemos citar:

- permissão para construção de pequenos prédios em zonas Z-2 (zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média), onde antes só se podiam ocupar terrenos com mais de 16 m de frente.
- redução de 50% das taxas devidas para a aprovação.
- prédios de no máximo 5 pavimentos e sem elevador, para evitar altas com condomínio.
- máximo de 1 banheiro por apartamento, para evitar sofisticação e desvirtuamento da finalidade social.
- uma vaga de automóvel para cada 2 apartamentos.

Tendo em vista que neste Decreto, conforme citado, foi promulgado em função da ocupação das áreas ociosas, ou seja, dos vazios urbanos, uma vez que na Década de 70, a área desocupada existente na capital seria suficiente para abrigar

mais seis milhões de habitantes, sem que a cidade se espraiasse mais, ou o padrão de densidade média da época fosse alterado. Em novo estudo realizado pela COGEP - Coordenadoria Geral de Planejamento, em 1978, indicava que os "vazios urbanos" poderiam tranquilamente absorver mais 4,1 milhões de pessoas. Esse estudo indicava que existem em São Paulo, dentro dos 70 mil hectares de área urbanizada, nada menos do que 24 mil hectares desocupados, ou seja, cerca de 40% da cidade. Desse total, 70% (150 milhões de metros quadrados) possuíam algum tipo de equipamento urbano, que permanecia socialmente ocioso.

Atualizado recentemente pela SEMPLA, o trabalho mostrou números bem diferentes. A área urbanizada foi apresentada como 48.928 hectares no total, e os "vazios" somavam 18.845 hectares. É que esses novos dados se baseiam nos mapas de lançamento de impostos da Secretaria de Finanças, uma fonte diferente daquela de 1978. Em todo caso, a proporção dos lotes desocupados não se altera-39%.

Do total de 188.459.100 metros quadrados de terrenos desocupados, 111.154.582 metros quadrados (ou 59,9%) são lotes até 10.000 m<sup>2</sup>. Os restantes 77.304.518 m<sup>2</sup> vazios (40% do total) representam a soma das glebas acima de 10 mil m<sup>2</sup>, consideradas os "vazios urbanos" mais perniciosos.

A maior parte do vazios urbanos situa-se na periferia, em especial na Zonas Leste e Sul. Na zona Leste, 35% da área urbana está vazia. Na zona Sul, a proporção é um pouco menor, 30%. Em terceiro lugar fica a zona Sudeste com 12%, e finalmente a zona Norte que somente 1% está desocupada.

O poder público detém 10% da área ociosa da capital de São Paulo, e o restante é de particulares. Do total per

tence ao poder público, 1.719 hectares, 173 hectares pertencem ao Governo Federal, 454 ao Governo Estadual e 1.092 da Prefeitura.

Do total das áreas municipais, 69 hectares são bens dominiais e 1.023 hectares são terras de uso comum do povo, ou seja, destinadas a futuras praças, hospitais, edifícios públicos, etc. Esses dados não computam, entretanto, as terras das empresas públicas nem as terras devolutas. Não estão também incluídos 658 hectares que já eram consideradas terras invadidas.

Esses vazios urbanos são frutos de um processo de crescimento irracional da cidade, através da construção de novos loteamentos - muitos clandestinos - à distância, deixando espaços intermediários vazios. Com isso, há o espraiamento da cidade e, conseqüentemente um aumento da extensão das redes dos serviços urbanos de água, de esgotos, de coleta de lixo, de iluminação pública, de transporte coletivo e privado, e da rede constituída pelo próprio sistema viário. Tal situação aumenta os custos de urbanização, o que colide com a escassez crônica de recursos para investimentos urbanos.

Do ponto de vista do setor privado e da população em geral, os vazios urbanos aumentam as distâncias, o tempo e o custo dos transportes, e, principalmente, agravam o problema habitacional. Há também o aumento da proporção de habitantes não servidos ou mal servidos pelos serviços básicos, de acordo com a SEMPLA.

O arquiteto Cândido Malta Campos Filho, revelou em 1978, quando dirigia a então COGEP, que "como boa parte da cidade é vazia, o seu custo aumenta: neste ano, representa



130 bilhões de cruzeiros a mais em obras de infra-estruturas, para atender aos habitantes-fantasma. E ainda uma despesa de 2,5 bilhões de cruzeiros por ano, no consumo de gasolina e óleo diesel, com aumento das distâncias a serem percorridas em função desses vazios". Na época, a gasolina estava só Cr\$ 7,00 o litro e o óleo diesel Cr\$ 4,00.

Os únicos que lucravam com esse processo, dizem os planejadores são os proprietários das terras deixadas "na engorda". Porque essas terras vão-se valorizando cada vez mais com a urbanização da metrópole e a paulatina construção da infra-estrutura ao redor. Infra-estrutura que, como os terrenos, acaba ociosa. Outro fator de valorização é o estrangulamento artificial da oferta de espaço, criado pela retenção desses vazios, tornando a terra urbana acessível apenas aos níveis dos estratos de renda alta. Pesquisa realizada pela SEMPLA revela que entre 1967 e 1976, o valor médio dos terrenos urbanos na Capital elevou-se cerca de 30% ao ano, em termos reais, isto é, descontada a inflação. Ou seja, um investimento sem igual.

Sobre estes vazios urbanos, justamente neste momento, encontra-se no Congresso Nacional, em discussão, proposta pelo poder executivo, a Lei de Desenvolvimento Urbano. Esta Lei propõe a criação de áreas especiais de urbanização, sendo que o poder público poderá propor cinco diferentes tipos de áreas especiais de urbanização preferencial, de renovação urbana, de urbanização restrita, de regularização judiciária e de integração nacional.

Em São Paulo, não constituem novidade dois tipos de áreas especiais. Uma é a de "remoção urbana", adotada pela Prefeitura da Capital desde 1973 para adequação de áreas

em volta do metrô. Entretanto, face às dificuldades Jurídicas e Administrativas, observamos que na linha do Metrô de São Paulo, ainda não está completamente urbanizada.

Ainda não batizadas como "urbanização restrita", as Leis Estaduais nº 898 de 18/12/75 e nº 1.172 de 17/11/76 e o Decreto nº 9.714 de 19/04/77, que aprova os regulamentos das aquelas Leis e que disciplina o uso do solo para a proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água e demais recursos hídricos de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo, seria um exemplo de criação desse tipo de área especial. Isto é, de área em que a urbanização deve ser de sistimulada ou contida por motivos diversos. A Lei de Proteção dos mananciais, visa proteger os corpos d'água da poluição, a qual delimita, em função dos tipos de corpos D'água (Represas, Rios primários e secundários) contidos nas áreas de proteção as faixas ou áreas de maior restrição, denominadas de 1<sup>a</sup> (primeira) categoria, que inclusive abrange o corpo d'água, enquadrando as demais áreas, em áreas de 2<sup>a</sup> (segunda) categoria e são classificadas na ordem decrescente das restrições a que estão sujeitas. Observamos ainda, que o lote, nestas áreas, deverá ter área mínima de 500 m<sup>2</sup> e que nas faixas ou áreas de maior restrição, somente são permitidas atividades recreativas e a execução de obras ou serviços indispensáveis ao uso e aproveitamento do recurso hídrico, desde que não coloque em risco a qualidade da água.

## CONCLUSÃO

Considerando ser o problema habitacional no Brasil muito complexo, o conteúdo deste trabalho não esgota o assunto, porém procura subsídios para uma reflexão mais profunda no sentido de se buscar soluções para os problemas apresentados e suas implicações.

Não nos cabe apresentar soluções ou sugestões específicas para problemas localizados, pois entendemos que a melhoria da saúde da população, no que se refere diretamente à problemática habitacional, não será solucionada apenas eliminando-se o déficit habitacional existente no país.

Embora o governo venha atuando nesta problemática, o que estamos observando, no entanto, principalmente nos últimos anos, é um aumento das habitações sub-normais, como favelas, cortiços e casas de periferia.

Isto se explica pelo fato de que uma pequena parcela da população é detentora da riqueza nacional, enquanto a grande massa trabalhadora enfrenta um processo de pauperização praticamente irreversível, face à política econômica adotada.

O desenvolvimento do indivíduo e da sociedade pressupõe um elenco de necessidades humanas básicas, tais como: a reprodução, a nutrição, a motilidade, a produção, o lazer, a convivência, a proteção, a habitação, enfim, uma definição existencial do mundo que engloba indivíduo e sociedade numa totalidade.

Portanto, tratar a questão da habitação e saúde somente pode ser feita dentro de uma abordagem dessa natureza , uma vez que saúde não é só ausência de doença, mas implica na consideração de aspectos físicos, mentais e sociais dos indivíduos que estão intimamente relacionados.

Assim, fornecendo um simples teto ao indivíduo, não estaremos, em absoluto, solucionando suas necessidades como um todo. Necessitamos, pois, adotar uma nova política voltada às necessidades dos grupos sociais, porque somente constituiremos uma "sociedade sadia" e em consequência uma "Grande Nação", promovendo o bem estar geral da família, peça fundamental que constitui a sociedade.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- 01 - APPY, R.E. et al. Alguns problemas da casa popular: um balanço. Prob. bras., 17 (185): 28-31, mar. 1980.
- 02 - AS Caixas querem participar do CMN. Rev. Ance, 1 (1):23-25, jan. 1983.
- 03 - AS favelas do Rio (VII): são muitos os problemas comuns a todos os favelados. O Globo, Rio de Janeiro, 4 de maio 1965.
- 04 - A Vida Rural. Departamento de Saúde do Estado de São Paulo - Engenharia Sanitária. São Paulo, s.d.
- 05 - AZEVEDO, A. Brasil: a terra e o homem. 2ª ed., São Paulo, Ed. Nacional, 1970.
- 06 - BISORDI, G. 2 milhões vivem quase esquecidos em cortiços Folha de São Paulo, 24 nov. 1980.
- 07 - BLANK, G. Brás de Pina - Experiência em urbanização de favela carioca. Rio de Janeiro, 1977 (Dissertação de Mestrado apresentada no Curso de Planejamento urbano e local da COPPE/UFRJ) in: VALLADARES, L.P. ed. Habitação em questão. Rio de Janeiro, Ed. Zahar, p. 93-121. 1980.
- 08 - BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: O problema é o falso problema. (Trabalho apresentado à 27ª Reunião Anual da SBPC, Belo Horizonte, 1975).
- 09 - BONDUKI, N.G. Notas e hipóteses preliminares sobre a evolução da habitação popular em São Paulo. São Paulo, 1979. (Dissertação de mestrado - FAUUSP).
- 10 - CAPONI, H. Quarenta e cinco vezes favela. Folha de São Paulo, 30 nov. 1980. Folhetim, p. 7.
- 11 - CASAS da COHAB estão sem compradores em Guapiaçu. Folha de São Paulo, 26 abr. 1983, p. 12.
- 12 - CESÁRIO, L. Qualidade de vida é o problema. Hab. & Poup.

1 (2): 16-19, dez. 1982.

- 13 - CORTIÇO, a habitação precária de 1,5 milhões de paulista nos. O Globo, Rio de Janeiro, 3 jan. 1982.
- 14 - CHIANELLI, F. Os loteamentos da periferia. in: VALLADARES, L.P. ed. Habitação em questão. Rio de Janeiro, Ed. Zahar, s.d., p. 50-67,
- 15 - CUPERTINO, F. G. Conjunto, ou a favela passada a limpo. O Estado de São Paulo, 11 fev. 1972.
- 16 - DIOGO, W. Preço da construção é tema prioritário. Hab. & Poup., 1 (3): 10-12, jan. 1983
- 17 - EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - Programa de construção ampliação e melhoria de habitações populares e complementação urbana em loteamentos da periferia no município de São Paulo. EMURB, Diretoria de Planejamento, mar. 1980; p.5, apud: TASCHNER, S.P. Moradia da pobreza: Habitação sem-saúde. São Paulo, 1982, v.1 {Tese de Doutorado - Faculdade de Saúde Pública, USP}
- 18 - ENTRE bons e maus desempenhos - Veja (528): 113 (separata).
- 19 - EROSÃO ameaça casas em Guaianases. Folha de São Paulo, SP, 24 abr., 1983.
- 20 - ESTUDO de normas legais de edificação e urbanismo adequadas às áreas de assentamentos subnormais ou de baixa renda. São Paulo, CEPLAN- Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal/BNH. Fundação Prefeito Faria Lima, 1982.
- 21 - FAVELAS no município de São Paulo. São Paulo, COBES-Coordenadoria do Bem-Estar Social. Prefeitura do Município de São Paulo, Assessoria e Coordenadoria Técnica de Programas. Equipe de Estudos e Pesquisas, 1981.
- 22 - FERNANDES, A. Hipóteses sobre as configurações urbanas

de São Paulo. apud. São Paulo, Secretaria da Economia e Planejamento, Coordenadoria de Planejamento e Avaliação. Construções de moradias na periferia de São Paulo São Paulo, jan. 1979, p.32 apud: TASCHNER, S.P. Moradia da pobreza: Habitação sem saúde, São Paulo, 1982.

- 23 - FERRO, S. A casa popular. São Paulo, FAUUSP, 1975. apud: MAFFEI, C.A. de A.; coord. & CARDIA, N. das G., Ger., Documentos: Relatório Final. São Paulo, IPT/CNPq, 1979
- 24 - GOTTSCHALK, E.F. A casa popular no Sistema Nacional de - Habitação: um retrospecto. Prob. bras., 17 (185): 18-26, mar. 1980.
- 25 - JOÃO XXIII, Sua Santidade Papa. Mater et Magistra - Carta Encíclica, Livraria D. Bosco, R.J., 1961. apud: SANEAMENTO e o programa nacional de habitação. São Paulo, Faculdade de Higiene e Saúde Pública, USP/ Organização Panamericana de Saúde, 1966.
- 26 - KOWARICK, L. & VINICIUS, C. et al. São Paulo: crescimento e Pobreza. São Paulo, Edições Loyola, 1976. p. 35- apud: TASCHNER, S.P. Moradia da pobreza: habitação sem saúde. São Paulo, 1982. v.1. {tese de Doutorado - Faculdade de Saúde Pública, USP}
- 27 - LEEDS, A. & LEEDS, E. A sociologia do Brasil urbano. Rio de Janeiro, Ed. Zahar, 1978. apud: MAFFEI, C.A. de A. coord. & CARDIA, N. das G., Ger. Documento, Relatório Final. São Paulo, IPT/CNPq, 1979.
- 28 - LEMOS, C. Relatório final da pesquisa sobre a evolução formal da casa popular paulistana. São Paulo, FAUUSP, s.d., p. 64-65, apud: MAFFEI, C.A. de A., coord. & CARDIA, N. dos G. Ger. Documentos: Relatório Final - São Paulo, IPT/CNPq, 1979.
- 29 - LIMA, M.H.B. Em busca da casa própria: Auto-construção - na periferia do Rio de Janeiro. in: VALLADARES, L.P., ed. Habitação em questão, Rio de Janeiro, Ed. Zahar, s.d. p. 70-86.



- 30 - LIMA, R.T. & ANDRADE, J. Estudo e Pesquisa de cultura ex pontânea. São Paulo, Editora e Livraria Livramento, 1979.
- 31 - MAFFEI, C.A. de A., coord. & CARDIA, N. das G., Ger. Documentos: Relatório Final. São Paulo, IPT/CNPq, 1979.
- 32 - MANSUR, J. Habitação: Conceito, origens e evolução. Rev. bras. hab. pop., 2 (4): 9-11, jul. 1982.
- 33 - MARICATO, E. Auto-construção: Arquitetura possível (Trabalho apresentado à 28ª Reunião da SBPC) Brasília - jul. 1976. apud: TASCHNER, S.P. Moradia da pobreza: - Habitação sem saúde, São Paulo, 1982, v.1 {Tese de Doutorado - Faculdade de Saúde Pública, USP}.
- 34 - MILANEZ, A. A higiene da habitação. Rio de Janeiro, Victor Publicações, 1967, apud: TASCHNER, S.P. Moradia da pobreza: habitação sem saúde. São Paulo, 1982, v. 1 {Tese de Doutorado - Faculdade de Saúde Pública USP}.
- 35 - MIRANDA, R.F.G. de Habitação popular. São Paulo, FAUUSP, 1973 (mimeografado)
- 36 - MONAN, M. Um samba de breque. Ademi, p. 30-34, fev. 1983.
- 37 - MONBERG, P. Pioneers et planteuss de São Paulo. p. 356- apud: AZEVEDO, A. de. Brasil: a terra e o homem 2ª ed. São Paulo, Ed. Nacional, 1970.
- 38 - MORENO, J. As opiniões dos juristas sobre a lei do solo. Jornal da Tarde, 9 de maio, 1983, p. 16.
- 39 - MULLER, N.L. "Apontamentos sobre o habitat rural no Vale do Paraíba (Estado de São Paulo). Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros, Vol. X, tomo 1, p. 206 apud: AZEVEDO, A. de Brasil: a terra e o homem. 2ª ed. São Paulo, Ed. Nacional, 1970.
- 40 - MULLER, N.L. Sítios e sitiantes no Estado de São Paulo

p. 146. apud: AZEVEDO, A.D. Brasil: a terra e o homem  
2ª ed. São Paulo, Ed. Nacional, 1970.

- 41 - NITRINI, D. Cortiços crescem, sem soluções. Folha de São Paulo, 2 ago. 1981.
- 42 - O Brasil está pronto para vencer. Hab. & Poup., 1 (3): 13-17 jan., 1983
- 43 - OLIVEIRA, C. de Cortiços proliferam e já dominam casas do centro. Folha de São Paulo, 18 out. 1981.
- 44 - PAINEL nacional da habitação popular Hab. Pop., 1 (1): 14-22, 1983.
- 45 - PRIORIDADE do BNH é casa para os pobres. O Estado de São Paulo, 7 abr. 1979.
- 46 - PROFAVELA. Plano de Intervenção; 1ª Etapa. São Paulo,- Coordenadoria de Programas Sociais. Prefeitura do Município de São Paulo. COBES. EMURB, 1981.
- 47 - RELATÓRIO ANUAL: 1981. Brasília, Secretaria de Comunicação Social da Presidência do BNH. Ministério do Interior, 1981.
- 48 - RELATÓRIO sobre o desenvolvimento do PLANASA no Brasil. Brasília. Ministério do Interior. BNH, 1975.
- 49 - RIO - SP: crise na venda de imóveis. Hab. & Poup., 1 (4): 12-14, fev. 1983.
- 50 - ROCHA, J. Uma cidade para 250 mil pessoas. Hab. & Poup. 1 (2): 10-15, dez. 1982.
- 51 - ROMANO, C. & SERENZA, E. Nas favelas, o retrato do sistema econômico. O Estado de São Paulo, 16 jan. 1980.
- 52 - SANEAMENTO e o programa nacional da habitação. São Paulo Fac. Higiene e Saúde Pública - USP/organização Panamericana da Saúde, 1966.

- 53 - SECRETARIA de Comunicação Social da Presidência do BNH. II Encontro do PROMORAR. BNH Notícias, (35), mar. - 1983.
- 54 - SECRETARIA de Comunicação Social da Presidência do BNH. Linhas de financiamento do BNH. Rio de Janeiro, BNH. 1981.
- 55 - SECRETARIA de Comunicação Social da Presidência do BNH. O PLANASA e a década da água. BNH Notícias, (31) - nov. 1982.
- 56 - SILVA, P.S. de S. e Habitação de Interesse Social; Programa PROMORAR em São Paulo. Subsídios para a racionalização dos Projetos. São Paulo, EMURB, s.d.
- 57 - SIMPÓSIO vai discutir na Bahia a adoção da casa popular de madeira. O Estado de São Paulo, 7 mar. 1978.
- 58 - SPERANZINI, O. Política habitacional da Prefeitura de São Paulo. Eng.-p. 14-34, mar./abr., 1982.
- 59 - SURGEM cortiços em casarões da promoção social. Folha de São Paulo, 3 maio/1983.
- 60 - TASCHNER, S.P. Moradia da pobreza: Habitação sem saúde. São Paulo, 1982 2 v. (Tese de Doutorado - Faculdade de Saúde Pública da USP)
- 61 - TASCHNER, S.P. Favela do Município de São Paulo: resultados de pesquisa: in: BLAY, E. A luta pelo espaço - Petrópolis, ed. Vozes, 1978. apud: MAFFEI, C.A. de A. coord. & CARDIA, N. das G., Ger. Documentos: Relatório Final. São Paulo, IPT/CNPq, 1979.
- 62 - THIMEL, H.F.R. Habitação da população de baixa renda. - Rev. Bras. Hab. Pop., 2 (4): 17-21, jul. 1982.
- 63 - VERNEZ, G. & VALENZUELA, J. Construcion popular y estructura del mercado de vivienda: el caso de Bogotá.

Rev. SIAP., set. 1974. apud: MAFFEI, C.A. de A., coord  
& CARDIA, N. das G., Ger. Documentos: Relatório Final.  
São Paulo, IPT/CNPq, 1979.

64 - VIVE mal 30% da população no Rio e São Paulo. Hab. & -  
Poup., 1 (4): 15-19, fev. 1983.

65 - ZAN, P. Cortiços, a casa de 800 mil paulistanos. O Es  
tado de São Paulo, 21 jun. 1979.

ANEXO 1

## PROFAVELA - Programa de Urbanização de Favelas

## Programação e Orçamento para Execução de Obras

ITEM	SERVIÇOS	TOTAL PARCIAL
01	. Serviços preliminares	70.000,00
02	. Regularização mecânica e compactação de ruas de terra	20.000,00
03	. Revestimento primário com aplicação de cascalho em rua para circulação de veículos	300.000,00
04	. Execução de valetas tipo de proteção para drenagem superficial	10.000,00
05	. Abertura de vielas para circulação de pedestres	50.000,00
06	. Construção de escadarias, rampas, passeios e vias para pedestres	600.000,00
07	. Limpeza e/ou desassoreamento, e/ou aprofundamento, e/ou regularização do curso do córrego em trechos localizados	100.000,00
08	. Execução de rede de distribuição de água e órgãos acessórios no interior da área	200.000,00
09	. Execução de rede de coleta de esgotos sanitários e respectivos órgãos acessórios no interior da área	850.000,00
10	. Construção de órgãos e dispositivos complementares para drenagem superficial	50.000,00
11	. Construção e/ou reconstrução de unidades sanitárias domiciliares (precárias ou remanejadas por motivo de obras)	600.000,00
12	. Remanejamento e/ou reconstrução de barracos por motivo de obras	300.000,00
13	. Construção de galpão comunitário de uso múltiplo	300.000,00
14	. Limpeza geral da área e/ou remoção de entulhos	50.000,00
15	. Serviços complementares	500.000,00
TOTAL		4.000.000,00

ANEXO 2

## DISTRIBUIÇÃO DOS INSCRITOS DA COHAB-SP POR LOCAL DE ORIGEM

DATA BASE FEVEREIRO/83

REGIÃO	ESTADO/TERRITÓRIO	CAPITAL	INTERIOR	TOTAL		%
				ESTADO	REGIÃO	
NORTE	FERNANDO NORONHA	03	-	03	1.097	0,4
	ACRE	13	49	62		
	RONDONIA	22	-	22		
	AMAZONAS	78	72	150		
	RORAIMA	16	-	16		
	PARÁ	294	538	832		
	AMAPÁ	12	-	12		
NORDESTE	MARANHÃO	422	2.030	2.452	91.145	36,1
	PIAUI	206	3.088	3.294		
	CEARÁ	827	9.236	10.063		
	R.GRANDE DO NORTE	343	2.807	3.150		
	PARAIBA	315	6.110	6.425		
	PERNAMBUCO	2.619	19.769	22.388		
	ALAGOAS	702	6.936	7.630		
	SERGIPE	141	3.097	3.238		
	BAHIA	1.060	31.437	32.497		
SUDESTE	MINAS GERAIS	566	28.073	28.634	144.491	57,3
	ESPÍRITO SANTO	65	1.094	1.159		
	RIO DE JANEIRO	754	1.714	2.478		
	SÃO PAULO	54.305	57.910	112.215		
SUL	PARANÁ	151	9.638	9.789	11.676	4,6
	SANTA CATARINA	43	823	866		
	R.GRANDE DO SUL	156	865	1.021		
CENTRO OESTE	MATO GROSSO	103	867	970	2.061	0,8
	MATO GROSSO DO SUL	51	231	282		
	GOIÁS	61	708	769		
	DISTRITO FEDERAL	40	-	40		
SUB TOTAL	B R A S I L	63.378	187.092	250.470		99,2
		25,3	74,7			
EXTERIOR				1.837		0,8
T O T A L				252.307		100%



ANEXO 3

## UNIDADES HABITACIONAIS JÁ CONTRATADAS E A CONTRATAR COM O BNH

CONJUNTO	ÁREA DO TERRENO (M2)	Nº DE UNIDADES			TOTAL P/ CONJUNTO
		CONCLUÍDAS	EM PRODUÇÃO	EM PROJETO	
SÃO MIGUEL	52.348,00	349	-	-	349
PARQUE IPÊ	67.119,00	447	-	-	447
SAPOEMBA	300.000,00	1.293	-	1.000	2.293
GUARULHOS	91.267,00	476	-	128	604
GUAIANAZES	208.968,00	1.000	-	-	1.000
BORORÉ	345.050,00	2.642	-	-	2.642
CARAPICUIBA	2.623.050,00	12.180	2.180	2.600	16.960
ITAQUERA I	1.718.432,74	12.260	-	1.080	13.340
ITAQUERA II/III	2.813.313,00	19.600	-	4.400	24.000
JARDIM SÃO PAULO	968.122,60	860	3.613	2.533	7.006
ELÍSIO TEIXEIRA LEITE	280.160,00	2.920	-	-	2.920
ITAPEVI	1.856.513,00	-	5.146	1.723	6.869
SANTA ETELVINA	5.151.591,00	959	12.058	10.100	23.117
RIO GRANDE DA SERRA	656.750,00	-	-	1.500	1.500
OSÁSCO	1.335.490,00	-	-	11.110	11.110
BARRO BRANCO	1.286.076,00	960	250	6.279	7.489
JARDIM CONTINENTAL	935.600,00	449	-	9.371	9.820
SAPOEMBA KM 17	978.326,00	2.826	4.162	-	6.988
MUTIRÃO	-	1.010	-	-	1.010
GUAIANAZES II	26.351,04	260	-	-	260
GLEBA DO PÊSSEGO	1.347.530,00	900	-	11.338	12.238
VILA MARIA	48.337,00	442	-	158	600
GLEBA JAPEQUINO	1.496.731,00	-	-	6.050	6.050
GLEBA ROSAMÍLIA	270.473,00	-	-	900	900
GLEBA SÍTIO DAS FRANÇAS	256.395,97	216	-	900	1.116
GLEBA MURANAKA	572.330,00	-	-	2.300	2.300
FAZENDA DO CARMO	4.400.944,00	98	-	50.401	50.499
GLEBA BARUEL I E II	532.400,00	-	-	2.000	2.000
FERNÃO DIAS	151.537,69	418	1.060	-	1.478
SÃO LUIZ	141.000,00	703	-	480	1.183
ESTRADA DA PARADA	120.168,10	296	636	-	932
RIO CLARO	333.767,15	930	-	500	1.430
CINTRA GORDINHO	66.803,46	-	-	1.000	1.000
RAPOSO TAVARES	329.452,64	-	826	-	826
SANTA ETELVINA VII	741.580,00	-	-	6.000	6.000
EDUCANDÁRIO DOM DUARTE	242.000,00	-	-	2.500	2.500
GLEBA DOS PEREIRAS	409.600,00	-	-	3.800	3.800
SANTA ETELVINA II	1.119.661,00				
SÍTIO CONCEIÇÃO	259.000,00				
<b>TOTAIS</b>	<b>34.534.238,39</b>	<b>64.494</b>	<b>29.931</b>	<b>140.151</b>	<b>233.576</b>

DATA BASE: 02 / 05 / 83

ANEXO 4

UNIDADES HABITACIONAIS CONCLUÍDAS  
E EM CONCLUSÃO

ALTERNATIVA HABITACIONAL	A N O								TOTAL
	ATÉ 1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980	1.981	1.982	
APARTAMENTO	1.296	-	2.688	2.344	5.504	7.694	16.216	1.020	36.762
CASA / SOBRADOS	2.301	2.379	710	650	575	496	180	416	7.707
EMBRIÃO	-	-	-	-	528	310	1.146	546	2.530
FICAM (MUTIRÃO/MELHORIA)	-	-	-	-	1.010		-	-	1.010
LOTE URBANIZADO									
<b>T O T Á L</b>	<b>3.597</b>	<b>2.379</b>	<b>3.398</b>	<b>2.994</b>	<b>7.617</b>	<b>8.500</b>	<b>17.542</b>	<b>1.982</b>	<b>48.009</b>

(1) . INCLUÍDOS 27 DISTRATOS E DESISTÊNCIAS

. ALGUMAS UNIDADES FORAM CONCLUÍDAS NOS ANOS DE  
1.973, 1.974 (MUTIRÃO I), 1.977 E 1.978 (MUTIRÃO II)

ANEXO 5



		UNIDADES CONCLUÍDAS							CONCLUÍDAS	EXECUÇÃO	PROJETO	TOTAL	
		ATÉ 1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981					1982
ITAPEVI	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	3.020	290	3.370	
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	2.065	1.433	3.499	
FERNÃO DIAS	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	1.060	-	-	
	E	-	-	-	-	-	-	418	-	418	-	418	
MUTIRÃO	C	-	-	-	-	1.010	-	-	-	1.010	-	1.010	
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
JD. SÃO PAULO	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	A	-	-	-	-	-	-	-	540	540	2.520	2.020	5.080
	E	-	-	-	-	48	20	252	-	320	908	513	1.741
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	-	185
RIO GRANDE DA SERRA	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.120	1.120
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	380
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OSASCO	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.330	8.330
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.780	2.780
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

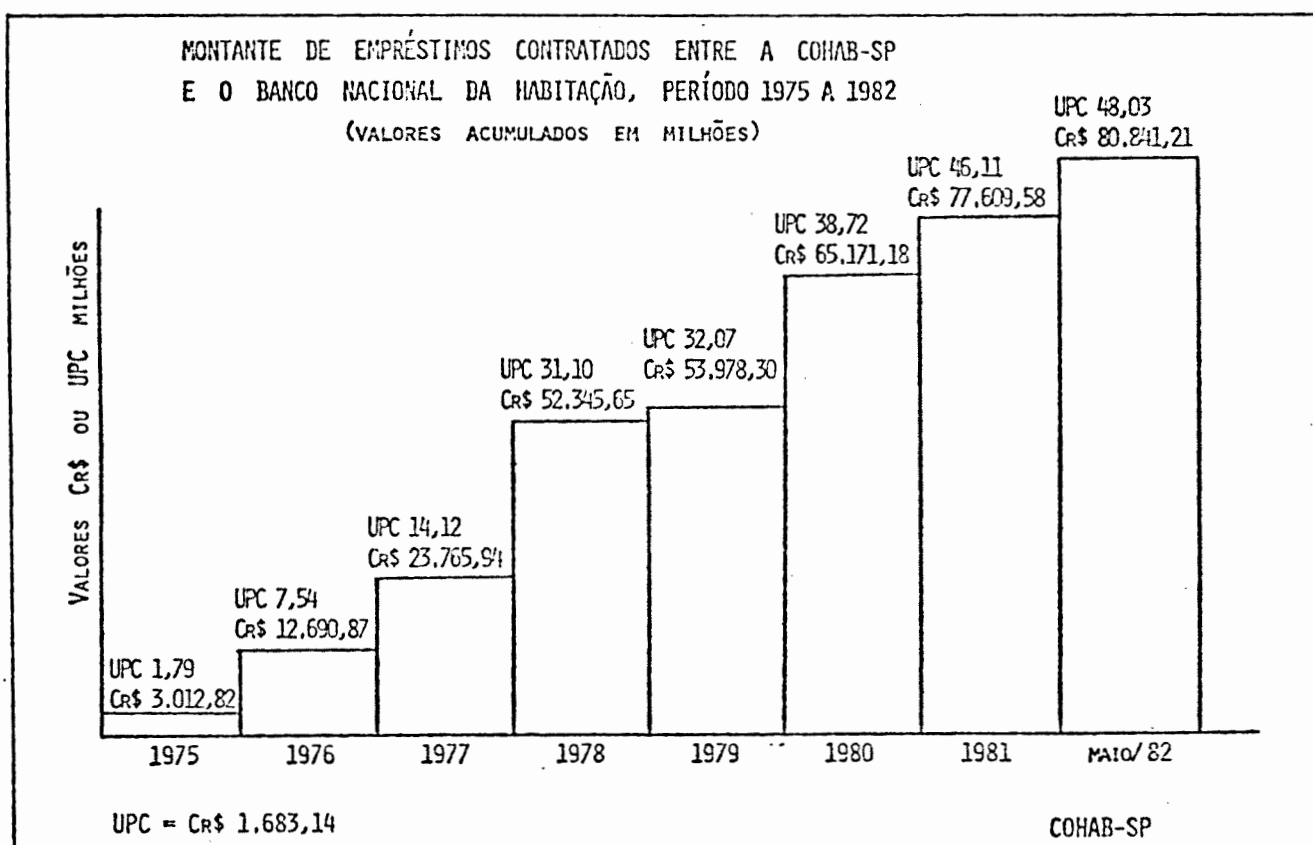
		UNIDADES CONCLUÍDAS							CONCLUÍDAS	EXECUÇÃO	PROJETO	TOTAL	
		ATÉ 1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981					1982
BARRO BRANCO	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250	1.177	1.427
	E	-	-	-	-	-	-	-	960	960	-	3.320	4.280
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.782	1.782
GLEBA JAPEQUINO	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.540	4.540
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.510	1.510
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GLEBA ROSAMÍLIA	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	680	680
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220	220
GLEBA SÍTIO DAS FRANÇAS	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	680	680
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	220	220
	L	-	-	-	-	-	-	-	216	216	-	-	216
GLEBA MURAKAWA	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.720	1.720
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	580	580
	L	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FAZENDA DO CARMO	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.800	37.800
	E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.601	12.601
	L	-	-	-	-	-	-	-	98	98	-	-	98





		UNIDADES CONCLUÍDAS							CONCLUÍDAS	EXECUÇÃO	PROJETO	TOTAL	
		ATE 1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981					1982
	C												
	A												
	E												
	L												
	C												
	A												
	E												
	L												
	C												
	A												
	E												
	L												
	C												
	A												
	E												
	L												
<b>TOTAIS</b>	C	2.301	2.379	710	650	1.585	496	180	1.515	9.816	435	-	10.251
	A	1.296	-	2.638	2.344	5.504	7.694	16.216	12.080	47.822	19.726	83.491	151.039
	E	-	-	-	-	528	310	1.146	3.209	5.193	9.585	49.699	64.477
	L	-	-	-	-	-	-	-	1.663	1.663	185	6.961	8.809

ANEXO 6



OBS: 03/983- 55 milhões de UPCs.

ANEXO 7

CUSTOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DA COHAB-SP

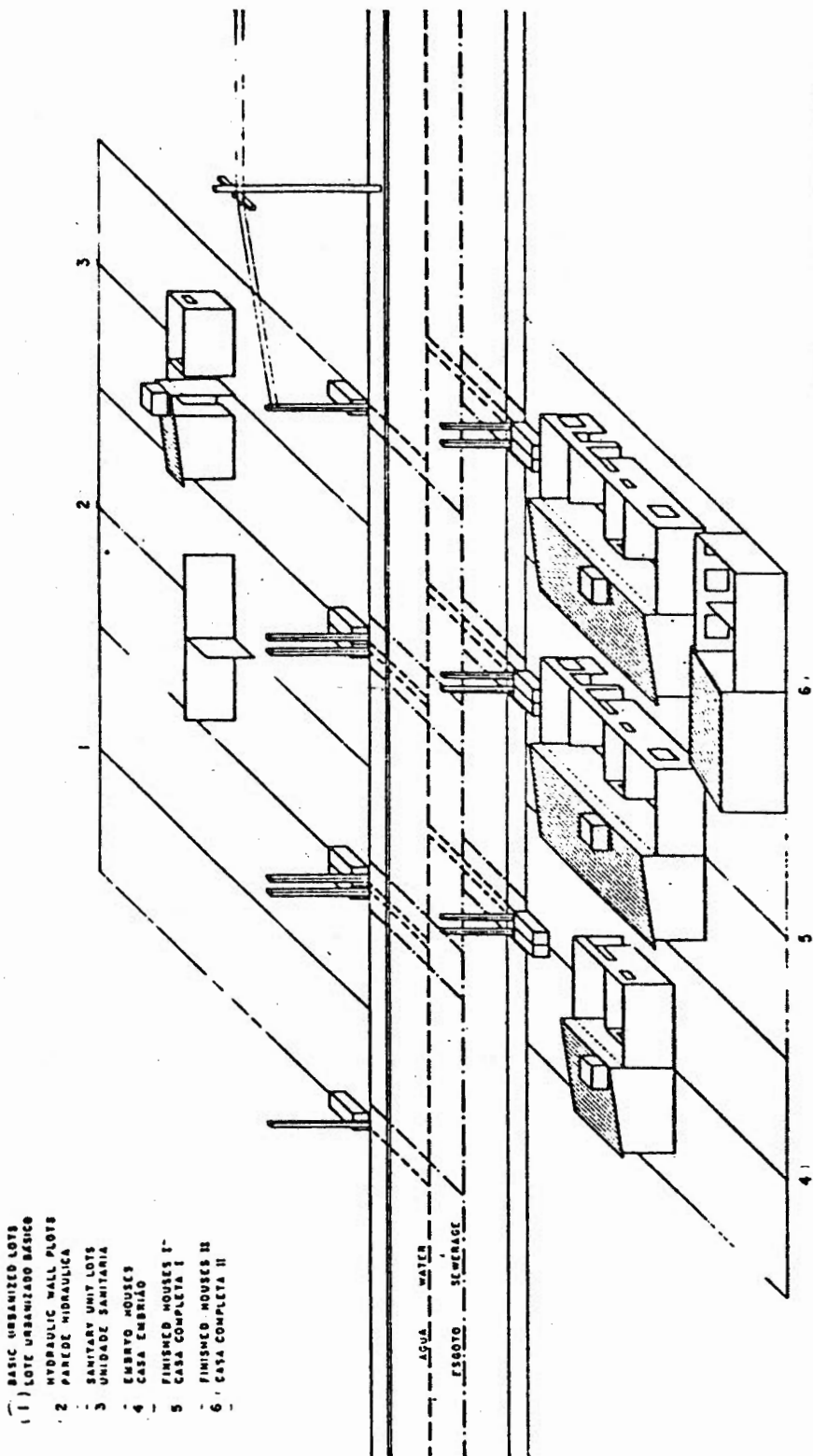
PADRÃO HABITACIONAL	ÁREA CONSTRUIDA	CUSTO TOTAL	PRESTAÇÃO MÁXIMA	FAIXA DE RENDA	SALÁRIO MÍNIMO
1. APARTAMENTO GRANDE	56	UPC 800 Cr\$ 2.870.904,00	UPC 6,35 Cr\$ 22.787,80	UPC 28,11 Cr\$ 100.876,39	2,90
2. APARTAMENTO MÉDIO	49	UPC 650 Cr\$ 2.332.609,50	UPC 5,12 Cr\$ 18.373,79	UPC 23,06 Cr\$ 82.753,81	2,38
3. APARTAMENTO PEQUENO	39	UPC 550 Cr\$ 1.973.746,50	UPC 4,14 Cr\$ 14.856,93	UPC 18,64 Cr\$ 66.892,06	1,92
4. CASA	35	UPC 800 Cr\$ 2.870.904,00	UPC 6,94 Cr\$ 24.905,09	UPC 30,70 Cr\$ 110.170,94	3,17
5. EMBRIÃO I	20/23	UPC 400 Cr\$ 1.435.452,00	UPC 2,68 Cr\$ 9.617,53	UPC 12,05 Cr\$ 43.242,99	1,24
EMBRIÃO II	20/23	UPC 300 Cr\$ 1.076.589,00	UPC 1,67 Cr\$ 5.993,01	UPC 7,54 Cr\$ 27.058,27	0,78
6. LOTE URBANIZADO	-	UPC 150 Cr\$ 538.294,50	UPC 0,87 Cr\$ 3.122,11	UPC 3,94 Cr\$ 14.139,20	0,41

UPC = Cr\$ 3.588,63

S.M. = Cr\$ 34.776,00

OBS: TABELA VÁLIDA PARA O 2º TRIMESTRE/83.

ANEXO 8

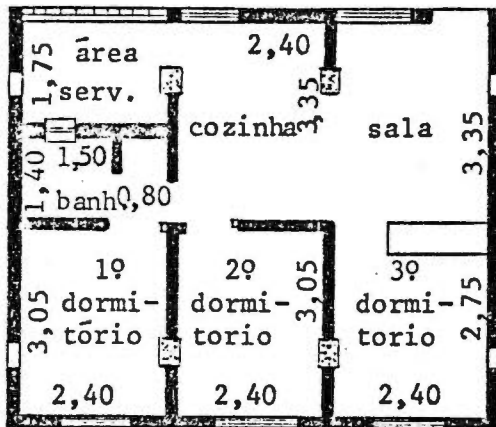


ALTERNATIVE TYPES OF HOUSING PROJECTS  
ALTERNATIVAS DE ATENDIMENTO HABITACIONAL

ANEXO 9



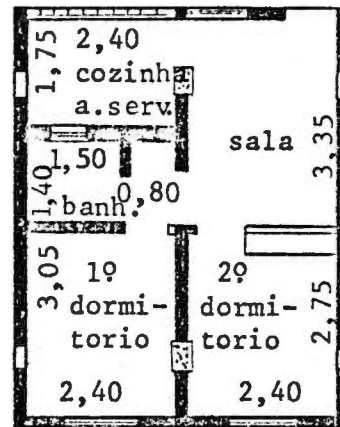
# TIPOS DE APARTAMENTOS



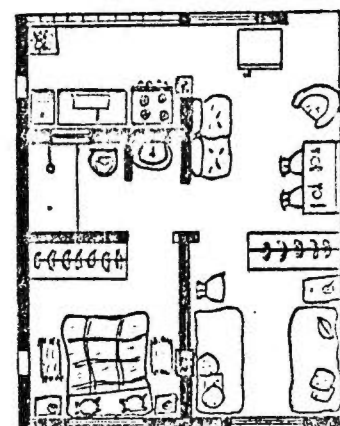
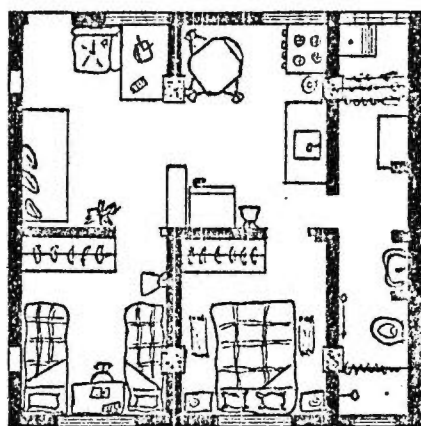
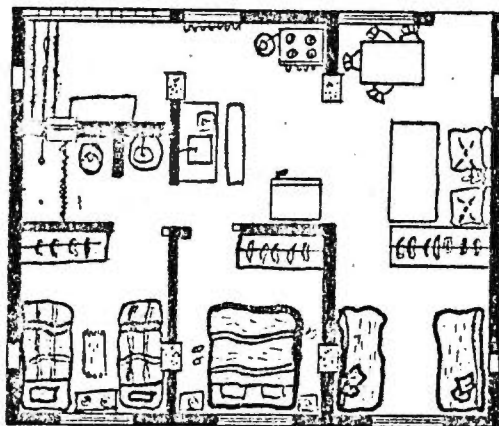
ÁREA = 51 m<sup>2</sup>



ÁREA = 42 m<sup>2</sup>

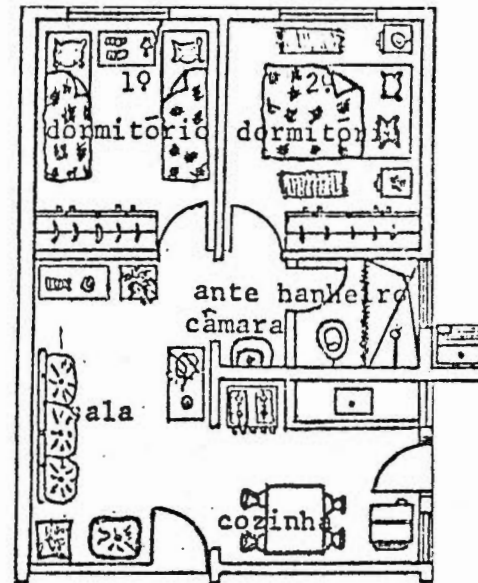
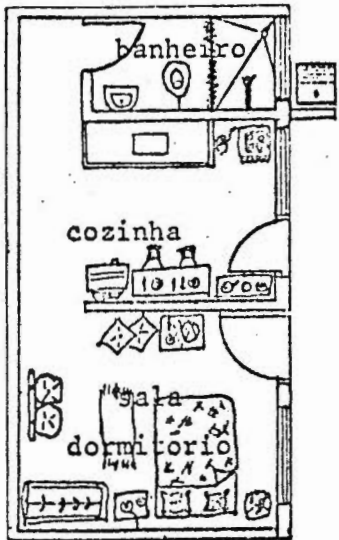
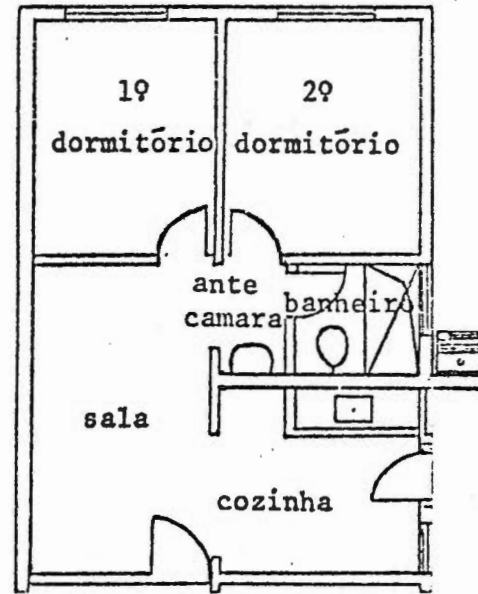


ÁREA = 34 m<sup>2</sup>

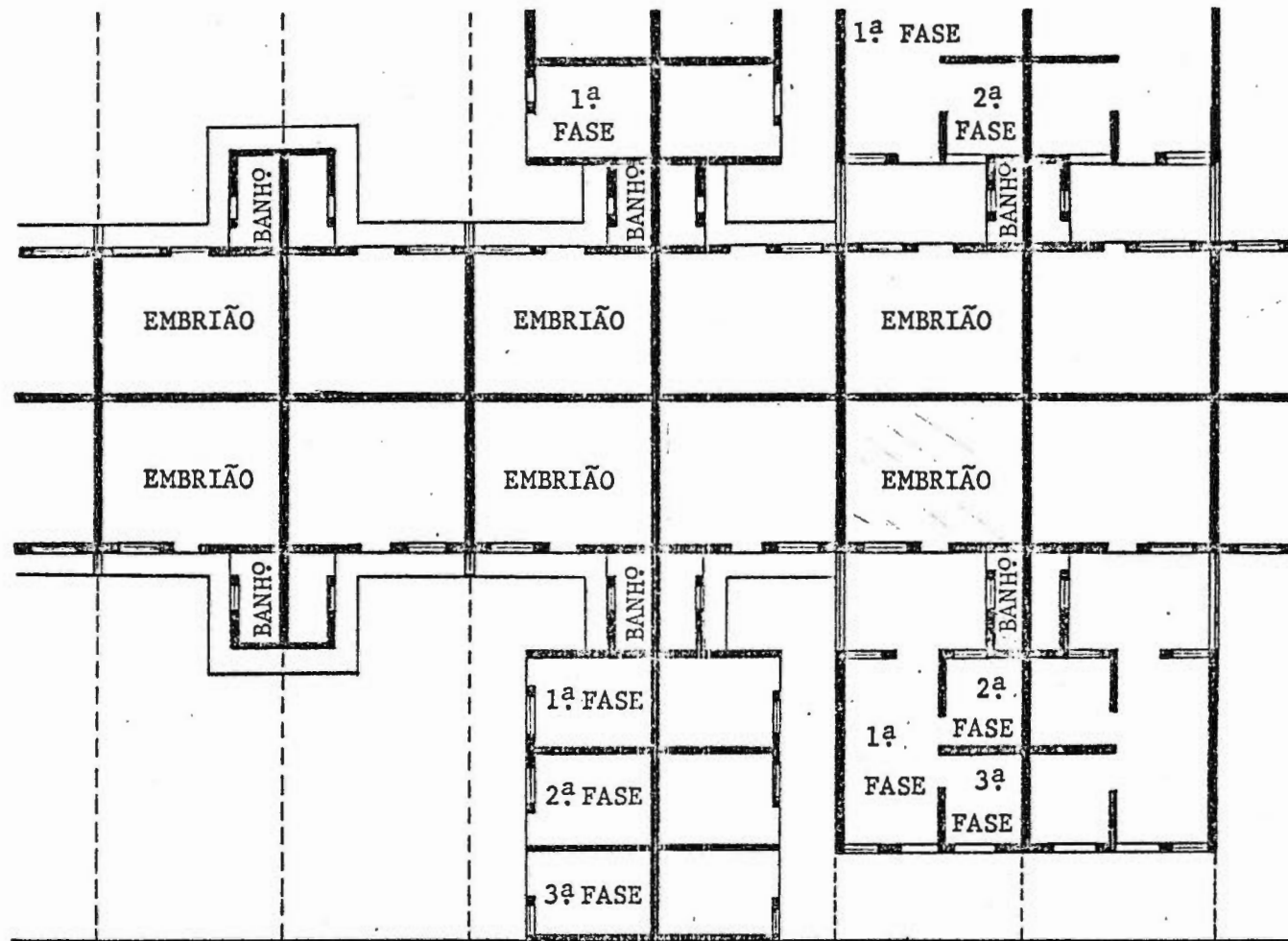




TIPOS DE  
CASAS



ÁREA  
35 m<sup>2</sup>



EMBRIÃO TIPO

1º TIPO DE AMPLIAÇÃO

2º TIPO DE AMPLIAÇÃO

ANEXO 10

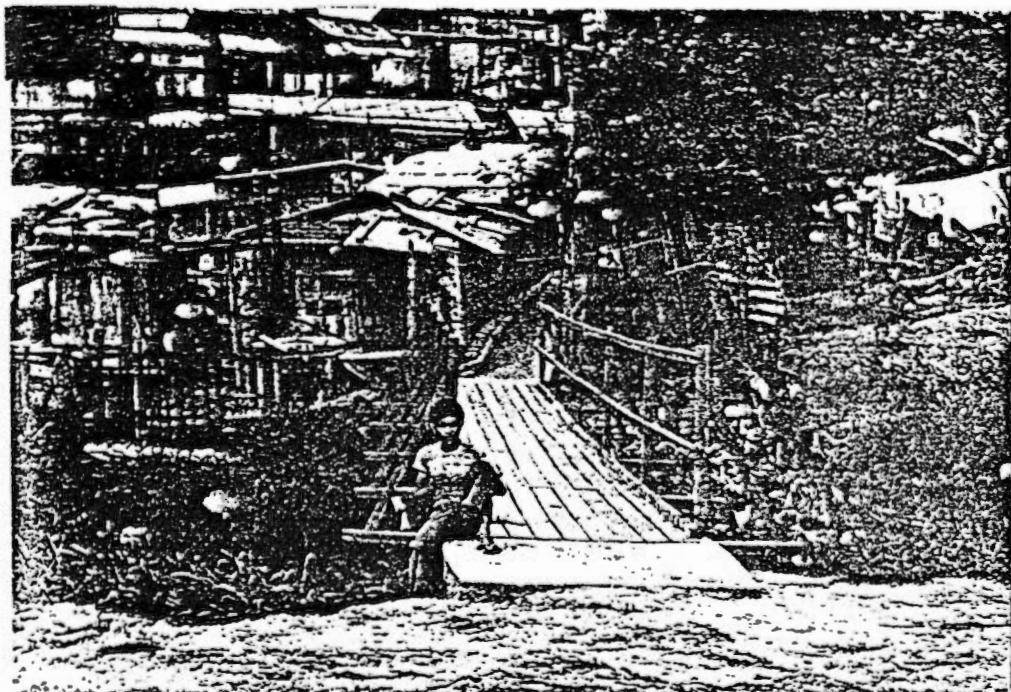
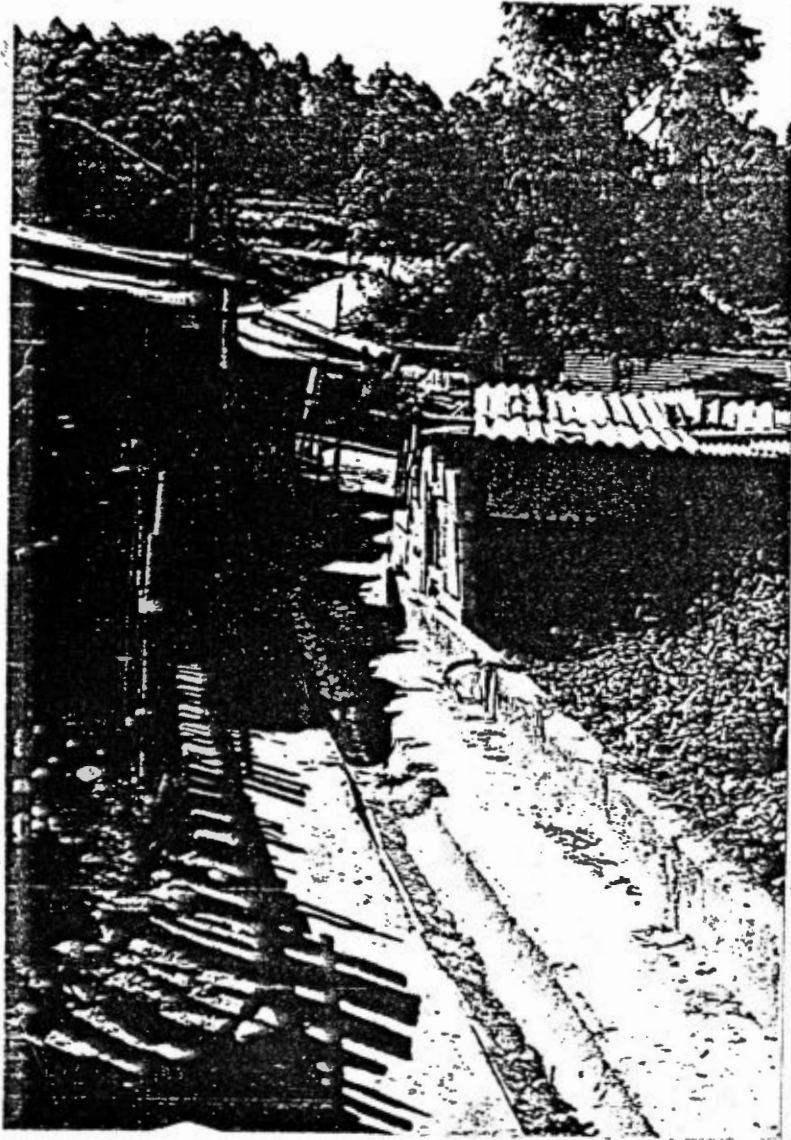
CORTIÇOS



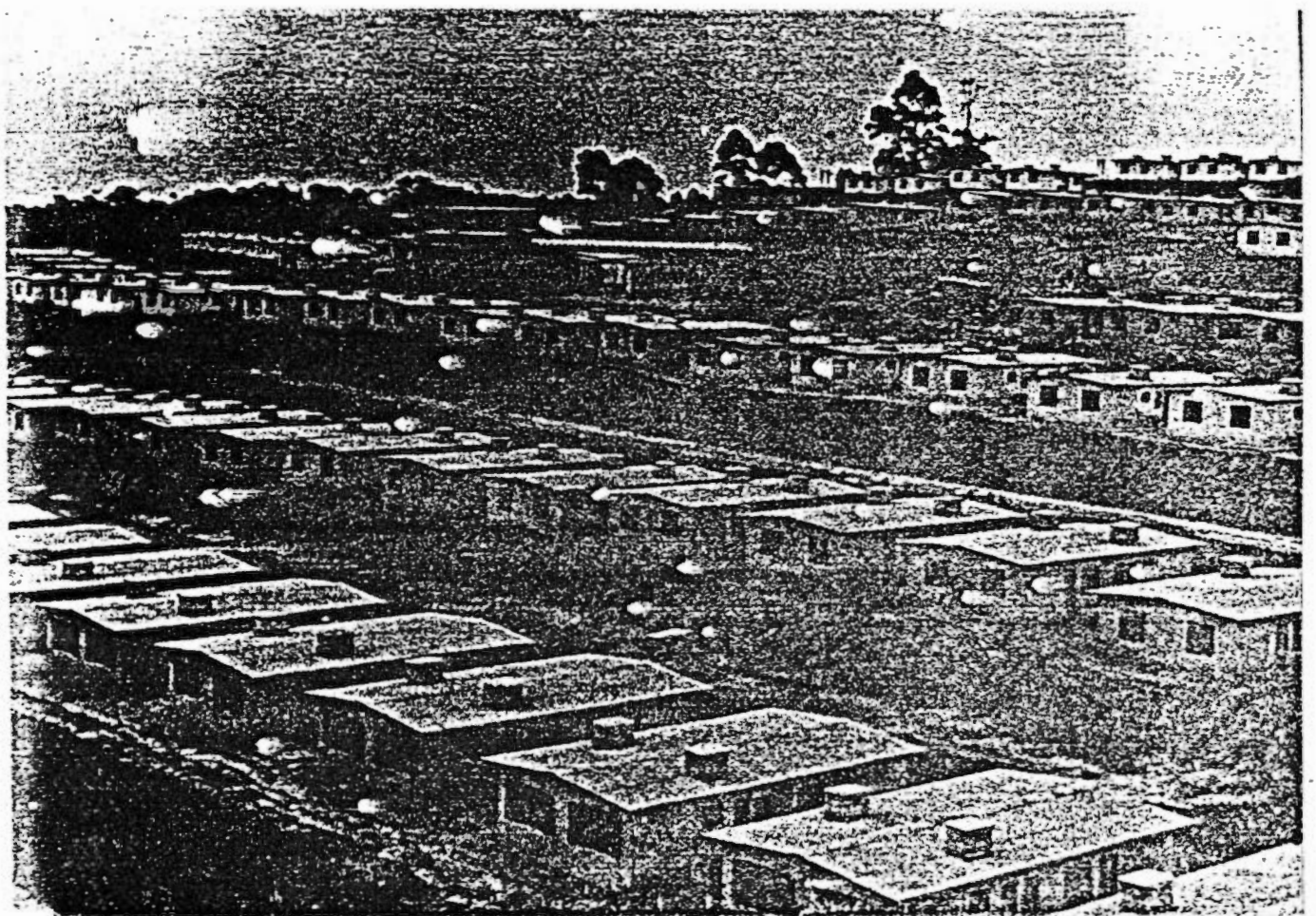
CORTIÇOS



FAVELAS URBANIZADAS

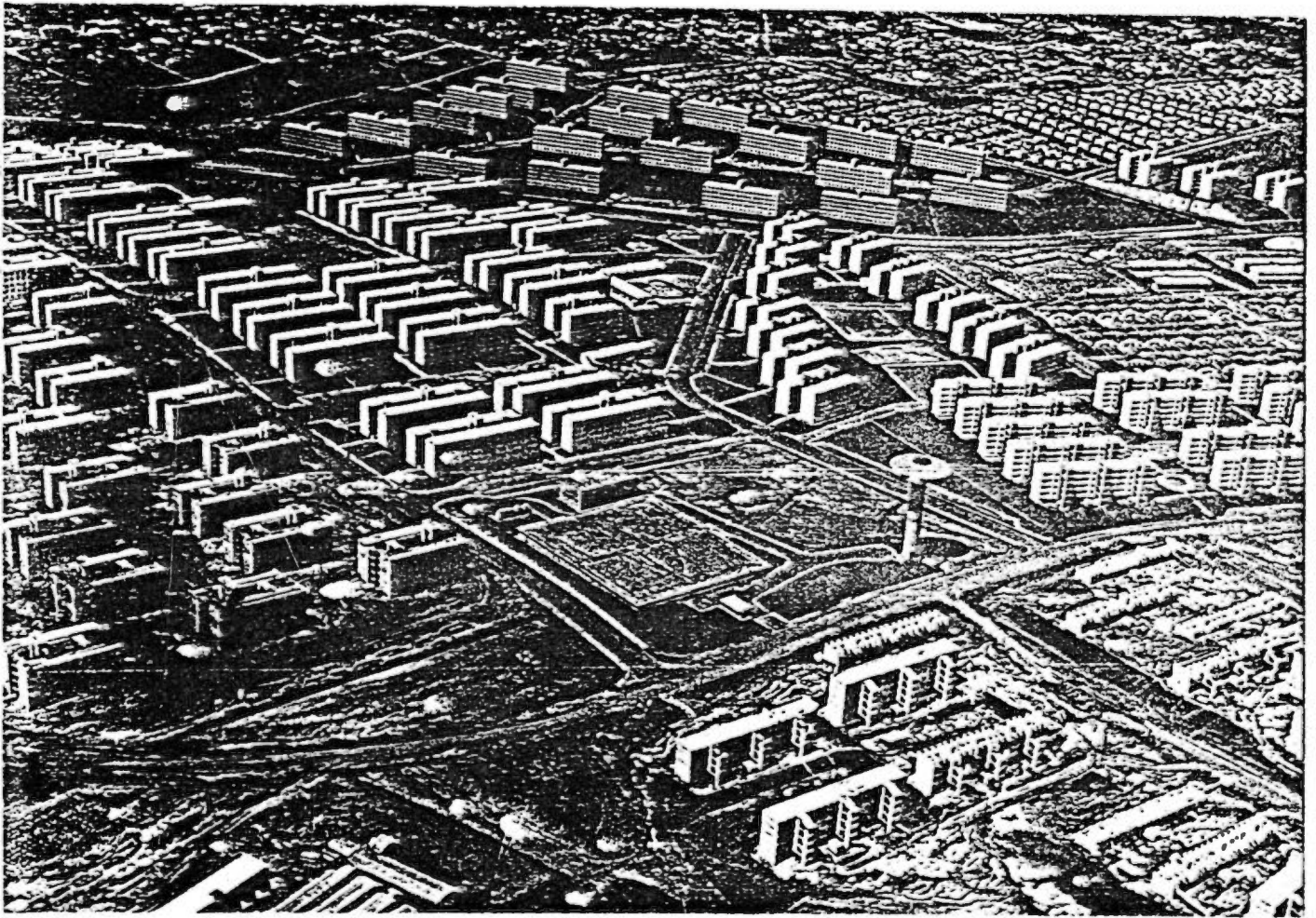


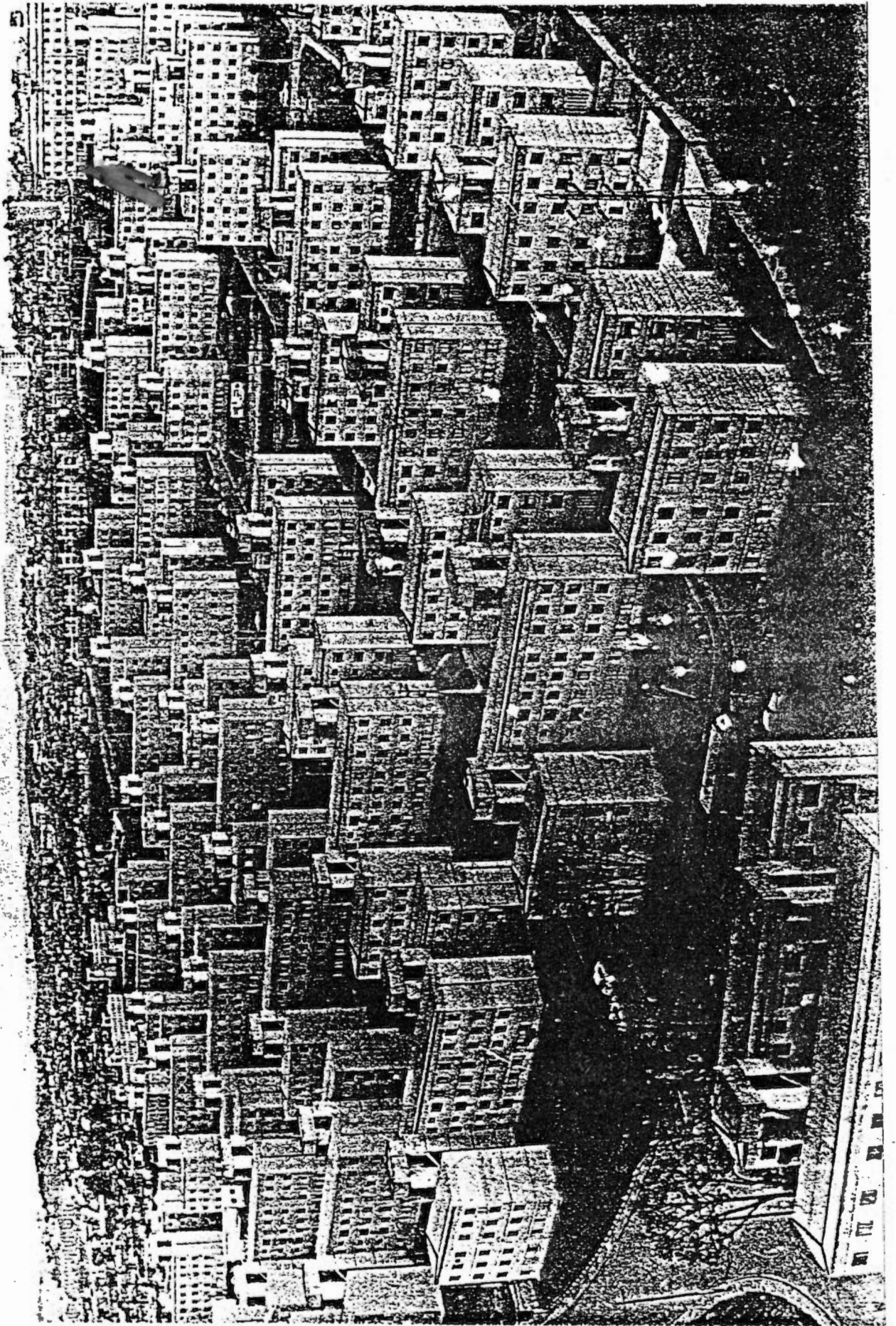
CONJUNTO HABITACIONAL





CONJUNTO HABITACIONAL





CONJUNTO HABITACIONAL

