

AS PROPOSTAS DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO ECONÔMICO — CPE

SUMÁRIO

PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE UMA COMPANHIA DE MELHORAMENTOS
PARA SALVADOR (1953/1955).

BASES PRELIMINARES PARA O ESTABELECIMENTO DE UM INSTITUTO
DE HABITAÇÃO PARA SALVADOR (OU ESTADO) — INHASA (CERCA
DE 1959).

PROPOSTA DE CRIAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE HABITAÇÃO
E URBANISMO — CINHASA (1959).

PROPOSTA DE CRIAÇÃO DA COMPANHIA URBANIZADORA DA BAHIA
— CUBA (1961).

ANTE-PROJETO DA COMPANHIA HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO DA BAHIA
S.A. — URBIS (1961).

Nota: Entre fins de 1958 e 1963, a questão da habitação atraiu interesse contínuo da Fundação Comissão de Planejamento Econômico do Estado — CPE. Em dezembro de 1958, constituiu-se uma equipe interna responsável pelo primeiro estudo (1959) de viabilidade de uma companhia de habitação, até que, em 1961, por sugestão de Rômulo Almeida, o Governador do Estado instala um grupo de trabalho que recomenda a formação de uma companhia de economia mista — a URBIS — que não chegou a ser criada. Finalmente, em 1963, um pedido de financiamento para fim semelhante é tentado junto ao BID.

Um antecedente das propostas de 1959/61 é o ante-projeto de Rômulo Almeida para a Prefeitura de Salvador, delineado em primeira instância em 1953 e reapresentado em 1955, aqui reproduzido.

M.A.B.

PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE UMA COMPANHIA DE MELHORAMENTOS PARA SALVADOR (1953/1955)*

JUSTIFICATIVA

A maior dificuldade na realização do plano de urbanismo, bem como da solução do problema de habitação popular ou de granjas hortícolas e leiteiras e da preparação de uma cidade ou de núcleos industriais é a incapacidade financeira e administrativa das entidades públicas que atuam diretamente nesses problemas: a Prefeitura e o Estado. Essa deficiência não tem remédio presentemente pela falta de uma organização especialmente concebida para suprir tais dificuldades.

A Constituição de 1946, com seus dispositivos retrógrados sobre a propriedade e a desapropriação, e a jurisprudência individualista que os tribunais têm firmado dificultam mais — e a rigor impossibilitam uma solução ideal — aos poderes públicos a solução dos problemas ligados à propriedade do solo, como são os acima mencionados. Podemos dizer que nossas cidades estarão irremediavelmente prejudicadas para o futuro, pela incapacidade dos poderes públicos, em face da Constituição e da jurisprudência, para realizarem em tempo útil e na escala necessária as desapropriações imprescindíveis para a solução do problema urbanismo e de zoneamento rural, incluindo entre estes o da habitação, colonização e facilidades à localização de indústrias.

Nada podemos fazer em relação às dificuldades trazidas pelo texto da Constituição e pela jurisprudência dos tribunais. Entretanto podemos contornar, senão superar, os entraves financeiros e administrativos com que lutam os poderes públicos no encaminhamento e solução de tais problemas.

* Estudo de Rômulo Almeida para a Prefeitura de Salvador (1955). A primeira minuta data de 1953, na forma de um anteprojeto de criação de uma sociedade sem nome ainda definido, encaminhada ao Prefeito Oswaldo Gordilho. As diferenças entre as duas versões do anteprojeto estão assinaladas em notas da redação. N.R.

É preciso deixar ainda consignada a observação de que nenhuma solução é capaz de contornar uma dificuldade básica como é a limitação de recursos da economia bahiana e da economia nacional.

Portanto as sugestões adiante, além de limitadas pelas condições jurídicas atuais do instituto de desapropriação, o está, também, pelas condições de pobreza da economia nacional e da bahiana em particular. Desta forma não se poderá esperar da organização esboçada um milagre, mas tão somente a abertura de facilidades que são inacessíveis aos poderes públicos agindo exclusivamente através do mecanismo da administração comum, nas bases tradicionais em que ela assenta e que não previam de forma alguma uma ação da Prefeitura, como do Estado, para enfrentar problemas desta natureza.

Afim de contornar tais dificuldades financeiras e administrativas dos poderes públicos e da administração comum, sugere-se a criação de uma entidade completamente autônoma que, de preferência, deve ser uma sociedade mista, pela razão de que já se criou a tradição, aliás negativa, de sujeitar as autarquias a normas estabelecidas por leis referentes à administração comum, especialmente no que toca a pessoal. Por outro lado, também o problema jurídico da disponibilidade dos bens pelas autarquias talvez apresente dificuldades que são afastadas no caso das sociedades mistas.

Trata-se de criar uma sociedade mista sob controle da Prefeitura e com associação de outras entidades públicas e particulares, com a capacidade patrimonial e jurídica de realizar operações imobiliárias ativas e passivas, isto é: de comprar e vender, de dar financiamento e de receber financiamento, podendo utilizar-se para este último fim da faculdade de dar seus bens em garantia hipotecária. Este último ponto é de importância decisiva pois que é ele que possibilita a essa organização — e através dela à Prefeitura e ao Estado — levantar dinheiro para realizar o seu programa, oferecendo em garantia os bens livres que lhe constituem o capital e as hipotecas que receber dos seus financiados. O poder público não pode realizar, diretamente, tal operação e daí sua insanável limitação financeira.

Cremos nada mais ser necessário esplanar a respeito das dificuldades financeiras e administrativas que assoberbam o poder público. Cumpre agora examinar o problema da organização de tal sociedade mista, o qual parece consistir na conciliação entre o controle eminente e eficaz da Prefeitura, isto é, do Executivo Municipal e da Câmara de Vereadores, e uma ampla flexibilidade e responsabilidade da administração e do corpo técnico desse instrumento especial da ação oficial, que é a sociedade mista em foco. Apresentamos uma sugestão para resolver esta dificuldade, mas acreditamos que este é um dos aspectos do projeto que merece ser melhor discutido, sem perder de vista, jamais, a finalidade e a eficiência da organização.

Se a empresa tiver organização eficiente, não temos dúvida de que desempenhará um grande papel no desenvolvimento do Município o do próprio Estado.

No que toca às obras de urbanização, que se tornam, aliás, urgentes (a abertura de novas vias previstas no plano diretor e a ampliação das instalações da infra-estrutura urbana), poderá a empresa adquirir, mediante desapropriação ou não pela Prefeitura, as áreas pelas quais passarão as novas avenidas e ruas e talvez financiar as próprias obras destas, mediante a obtenção de financiamentos, cobrindo tais inversões com a venda dos lotes valorizados. A renovação da cidade pode ficar de graça. Desta maneira, ainda, a utilização dos espaços, o respeito às áreas de reserva para trânsito e para recreio, como os bosques, a ordenação da paisagem urbana poderão ser realizados com muito mais segurança do que sujeita a Prefeitura às pressões constantes e inevitáveis dos proprietários particulares. Lucrará a empresa e através dela lucrarão a Prefeitura e a cidade com a valorização dos terrenos em consequência das obras públicas — que atualmente cresce aos bolsos dos capitalistas menos empreendedores, criando fortunas lotéricas, graças aos investimentos públicos, e desestimulando o espírito de empreendimento dos nossos proprietários e capitalistas.

Do mesmo passo e graças ao lucro da valorização obtida em boa parte dos terrenos poderá a empresa reservar trechos para lotes populares baratos em bairros urbanisticamente planejados com os requisitos mínimos da higiene e do conforto individual e coletivo.

Desta maneira ou através do uso de grandes áreas insoladas para urbanização poderá a empresa "fabricar" terrenos, contribuindo para torná-los mais acessíveis às classes humildes e reduzir a tendência à especulação nos preços dos terrenos urbanizados por particulares. Não se pretende desencorajar o esforço honesto do loteamento feito por empresas privadas, mas apenas corrigir suas tendências especulativas.

A par de boa localização dos núcleos operários, poderá a empresa realizar uma tarefa de extrema importância para o desenvolvimento industrial da Bahia e assim a ampliação das oportunidades da empresa, através da aquisição de área ou áreas suficientes para a localização de um ou mais núcleos ou cidades industriais satélites contando com os requisitos básicos na medida do possível: transporte ferroviário, rodoviário e marítimo, água abundante (que constitui a principal matéria prima da indústria) rede de energia elétrica e se possível, oleodutos e gaseodutos, bairros operários num curto raio de transporte.

Trata-se de uma operação imobiliária vultosa que só poderá ser feita por uma empresa deste porte e com estas condições. Uma vez realizada poderão as indústrias da Bahia encontrar uma facilidade de extraordinária importância para a sua

localização. Dadas as dificuldades de competir com Pernambuco no que toca a localização de indústrias, uma facilidade como essa pode ser decisiva.

A aquisição de áreas para o loteamento agrícola também poderá ser feita como uma operação imobiliária que por si mesma se amortize, baseando-se entretanto no programa tecnicamente estabelecido de localização e investimento, sobretudo tendo em vista alimentos frescos perecíveis, leite, carne e ovos.

Graças a capacidade da empresa de oferecer garantia e de contratar em bases comerciais, poderá ela obter crédito de bancos e entidades financeiras especializadas, como a Caixa Econômica, as instituições de previdência, o Instituto Nacional de Imigração e Colonização e a carteira de colonização do Banco do Brasil (já autorizada por lei).

Por sua organização baseada em critérios industriais graças à escala dos empreendimentos imobiliários que poderá arranjar, a empresa estará apta a obter baixos custos por unidade de serviço ou produção.

O que é indispensável numa empresa destas é o esforço de colocá-la imune da influência de pessoas, grupos ou facções. E para isso um passo decisivo é um bom começo, ou seja, uma rigorosa e correta implantação da sua atividade.

Em síntese, essa organização tanto poderá contribuir decisivamente para a abertura de novos horizontes à cidade, como salvá-la dos inconvenientes resultados da pressão que, sobre seu tráfego, seu abastecimento e suas condições de habitação e higiene, resultará do desenvolvimento industrial desejado.

ANTE-PROJETO DE CRIAÇÃO DA COMPANHIA DE MELHORAMENTOS DO SALVADOR (COMPANHIA DE URBANISMO E HABITAÇÃO) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.*

Art. 1º — Fica o Prefeito da Cidade do Salvador autorizado a criar a Companhia como pessoa jurídica de direito privado, regulando-se por esta lei e pelas leis federais que lhe forem aplicáveis, com sede e fóro na cidade do Salvador e duração ilimitada.

Art. 2º — A Companhia terá por finalidade colaborar com a Prefeitura e com o governo do Estado para o ordenado crescimento urbano, na base da realização do plano diretor da Cidade, bem como, em conjugação com esta finalidade, contribuir para a melhoria das condições da habitação popular, facilitar a localização adequada das indústrias e a fixação do produtor na zona rural circunvisinha e abastecedora da Capital, mesmo que não esteja situada no seu município, tendo em vista a melhoria do abastecimento.

* Versão de 1955, com indicação nas notas das alterações em relação à versão de 1953.

Art. 3º — Para o desempenho das suas atividades a sociedade poderá:

I. Adquirir, preparar, vender e arrendar terrenos com os seguintes objetivos: a) facilitar a realização dos projetos da Prefeitura e de outras entidades públicas, com o propósito ou o efeito do crescimento urbano da cidade e núcleos satélites, de acordo com o plano diretor, bem como os que visem ao desenvolvimento das zonas rurais do município; b) reduzir o preço do lote popular, estimulando a acumulação de pequenas economias e facilitando gradativamente a solução do problema da habitação popular; c) baratear e facilitar a localização de indústrias convenientes ao desenvolvimento econômico da Bahia, à ampliação das oportunidades de emprego e à elevação do nível de vida do nosso povo, devendo para isso promover, em colaboração com o serviço de urbanismo da Prefeitura, a localização de um ou mais bairros, núcleos ou cidades industriais, com os requisitos técnicos mínimos que sejam necessários; d) facilitar a organização de granjas nas zonas suburbanas e rurais segundo o programa do aproveitamento racional dessas áreas para a constituição de um "cinturão verde" tendo por objetivo, principalmente, o fornecimento de leite e outros produtos animais e de frutas e hortaliças, podendo este programa ser ampliado a outros municípios com interesse direto no abastecimento regular da cidade do Salvador.

II. Constituir para venda e aluguel habitações de tipo popular com limite máximo de 150.000 cruzeiros por unidade e instalar também para venda e aluguel granjas e lotes coloniais; podendo o limite estabelecido para financiamento das habitações populares ser alterado no caso da elevação dos preços de construção, consignados em índices adotados pelo IBGE.

III. Financiar para o fim constante do item II e da letra b do item I e para benfeitoria necessária e útil sobretudo para melhoria das condições sanitárias da habitação, pequenas propriedades rurais e habitações populares localizadas de acordo com as normas urbanísticas e sanitárias.*

IV. Financiar as obras de urbanização projetadas pela Prefeitura, dentro do Plano de Urbanismo, no limite em que o lucro da valorização imediata dos terrenos apropriados pela empresa, em consequência das obras executadas, cubra o financiamento; se o lucro previsto não for suficiente, o financiamento só poderá ser feito mediante a aplicação prévia, pela Prefeitura, da diferença do orçamento da obra, o que poderá ser feito mediante depósito na Companhia.

*Na proposta de 1953 interpunha-se mais o objetivo de "promover, por quais quer meios, o aumento da produção de materiais adequados às construções populares e industriais, bem como a redução dos custos de distribuição ou uso desses materiais, dos instrumentos, ferramentas e equipamentos destinados a tais construções" aqui incorporado ao art. 4º. N.R.

Art. 4º — Poderá ainda a sociedade, para a melhor concretização do fim acima: a) promover, por qualquer meio, o aumento da produção e a redução do custo dos materiais destinados à construção popular, à instalação de granjas e a construções industriais; b) promover entendimentos e colaborar com empresas destinadas a reduzir, através do uso de equipamentos eficientes e de serviços comuns, o custo de tais construções e instalações, bem como dos serviços gerais de urbanização; c) promover a racionalização e utilização dos métodos econômicos de construção, da utilização de materiais simples e baratos e de métodos de ajuda própria ou recíproca na construção e instalação da habitações e granjas; d) contratar a realização de obras por conta da Prefeitura; e) vender serviços ao público, uma vez que sem prejuízo de suas finalidades específicas; f) ajudar e eventualmente promover a criação e aperfeiçoamento dos serviços sociais destinados à seleção dos beneficiários de casas ou granjas e lotes, à assistência aos núcleos habitacionais, às atividades educativas destinadas a obter a cooperação da comunidade no sentido da solução dos problemas de habitação, urbanismo, colonização e abastecimento.*

Art. 5º — O financiamento, nos termos de item IV do art. 3º, de obras a cargo das entidades públicas, federais e estaduais, depende de autorização especial da Câmara de Vereadores.

Art. 6º — O capital social será de _____ distribuído em tantas ações ordinárias e ao portador, salvo 51% delas que são nominativas _____ e de propriedade inalienável do Município do Salvador.**

§ 1º — As demais ações serão colocadas livremente no mercado.

§ 2º — Fica a Prefeitura autorizada a subscrever as ações que compõem o seu lote inalienável, correspondendo a 51% do capital, bem como os excedentes que não encontrarem tomadores no público.

§ 3º — As ações que, em consequência do parágrafo anterior *in fine*, se tornarem propriedade da Prefeitura, poderão a qualquer tempo ser alienadas pela Prefeitura, ao preço da Bolsa, com limite mínimo no valor nominal, destinando-se o produto desta operação a facilitar, de preferência — através da sociedade, a realização do programa que é objeto desta lei.

*Além do objetivo IV, algo modificado, este artigo incorpora integralmente os objetivos V e VI da proposta de 1953 e acrescenta os itens b, d e c *supra*. N.R.

**Na proposta de 1953, lê-se: "Enquanto as ações de propriedade particular não auferirem um dividendo de 6%, incluindo o pagamento de igual dividendo relativo a exercícios anteriores, o capital de propriedade da Prefeitura não perceberá dividendos". (Ref. par. 4º *supra*). N.R.

§ 4º – Enquanto as ações de propriedade particular não auferirem um dividendo de 10% inclusive o pagamento de igual dividendo relativo ao exercício anterior, o capital de propriedade inalienável da Prefeitura não perceberá dividendos.

§ 5º – O dividendo máximo será de 12%, sendo o saldo levado à reserva para expansão das atividades da empresa.*

§ 6º – No caso de liquidação da sociedade os acionistas só receberão o valor nominal das ações, reajustado segundo a taxa de desvalorização da moeda que for verificada em índices oficialmente aceitos pela Camara de Vereadores, sendo o saldo do patrimônio da sociedade destinado a instituição ou instituições de caráter social, a juízo da Assembléia (ou incorporado ao patrimônio municipal).

Art. 7º – A sociedade poderá dispor dos seus bens imóveis para garantia dos financiamentos que receber a apuração de recursos líquidos destinados ao desempenho das suas finalidades sociais, mediante proposta da Diretoria Executiva, aceita pelo Conselho Diretor.

Art. 8º – A sociedade será administrada por um Conselho diretor e uma Diretoria Executiva. O Conselho Diretor será composto da Diretoria Executiva e de membros, sendo escolhidos pelo Prefeito, com aprovação da Camara de Vereadores, um pelo Governador do Estado, em pelas entidades representativas da agricultura, comércio e indústria; e pelos acionistas que representem os 49% do capital social excedente do capital inalienável do Município do Salvador. O número não deve ser grande, mas apenas representativo de interesses respeitáveis, escolhendo-se membros que efetivamente assumam a responsabilidade de dirigir a empresa.**

.....

Art. 15º – Fica o prefeito Municipal autorizado a dispor dos bens imóveis do Município do Salvador, não destinados a fim público, para incorporação ao capital da sociedade, devendo, porém, a avaliação ou avaliações, de acordo com a lei da sociedade por ações, terem a aprovação da Camara de Vereadores.

Art. 16º – Poderá a Prefeitura caucionar as ações excedentes da sua quota inalienável de capital, bem como o rendimento ou os rendimentos das ações do fundo inalienável, em garantia de financiamentos, para ajudar a realização do programa previsto nesta lei.

* Na proposta de 1952, o dividendo máximo é de 8% e os saldos serão levados a "reservas" para a expansão das atividades da sociedade. (Ref. par. 5º supra). N.R.

** Na proposta de 1953, lê-se: "O Conselho de Administração será composto dos Diretores e de mais membros, sendo escolhidos pelo Prefeito, um pelo Governador do Estado e pelas pessoas privadas que sejam acionistas da Sociedade. N.R.

BASES PRELIMINARES PARA O ESTABELECIMENTO DE UM INSTITUTO DE HABITAÇÃO PARA SALVADOR (OU ESTADO) – INHASA (CERCA DE 1959)*

Apresentamos em caráter preliminar e geral o esquema que segue, onde as formulações têm o fim de proporcionar um instrumento de orientação e discussão para o estabelecimento de um INHASA.

1 – FINS

Dotar a cidade do Salvador (ou o Estado) de um organismo técnico e autônomo que possa desenvolver a ação necessária para atender os aspectos sociais, econômicos, jurídicos e tecnológicos do problema da Habitação, que afeta a Cidade (ou o Estado).

Esta ação será desenvolvida principalmente por meio das seguintes atividades:

- a) recuperação de terrenos foreiros;
- b) dotação de lotes em urbanizações com ou sem os serviços mínimos necessários;
- c) preparação e desenho de projetos tipos de casa, urbanização e serviços públicos e facilidades comunais;
- d) dotação de projetos tipos e demais antecedentes para a construção de casas destinadas às famílias de salários baixos;
- e) aprovação de projetos de construção de casas;

*Esta proposta circulou, em forma de minuta, na CPE, à altura de 1959. N.R.

- f) supervisão técnica da construção de casas;
- g) investigação sócio-econômica e tecnológica sobre Habitação que permita estabelecer os antecedentes necessários para o desenvolvimento eficaz dos trabalhos do Instituto;
- h) formulação e aplicação de normas de desenho e construção de casas e urbanizações para famílias de baixos salários;
- i) educação e ação social em Habitação;
- j) fomento de programas de esforço próprio e de ajuda mútua;
- k) fomento de cooperativas de Habitação e de outras associações de Habitação sem fins de lucro;
- l) fomento de programas de "poupança" e empréstimo;
- m) habilitação, reabilitação e erradicação de tôdas as áreas sub-normais da cidade (ou do Estado);
- n) fomento da indústria local de materiais de construção aplicáveis a Habitação de interesse social;

2 – ATRIBUIÇÕES

- a) comprar, vender, e permutar terrenos e outros bens próprios da ins.uição;
- b) desapropriar terrenos e melhorias;
- c) receber dotações orçamentárias do Governo Municipal, Estadual e Federal;
- d) receber donativos;
- e) obter empréstimos;
- f) fazer contratos com pessoas naturais e jurídicas;
- g) limitar bonus;
- h) de acôrdo com os procedimentos legais vigentes, estabelecer "impostos" ou "taxas" de valorização aos "bens de terra" que se beneficiam com as suas obras;

- i) outras que a Câmara Municipal (ou Estadual) estime conveniente proporcionar-lhe.

3 – RECURSOS

- a) terrenos municipais e terrenos foreiros;
- b) uma porcentagem a determinar no orçamento municipal (ou estadual);
- c) contribuições estaduais;
- d) contribuições da Fundação da Casa Popular;
- e) contribuições do Instituto de Previdência;
- f) recursos provenientes da comissão de bonus;
- g) produto da venda e arrendamento de lotes e casas;
- h) fundos provenientes dos programas de "poupança" e empréstimos;
- i) empréstimos com garantia hipotecária de seus bens;
- j) donativos;
- k) outros que a Câmara Municipal (ou Estadual) estime conveniente proporcionar-lhe.

4 – ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

- a) *Junta Diretiva* composta de sete (7) membros a saber:
 - 1) dois (2) representantes da Câmara Municipal (ou Estadual), um dos quais será o presidente da Câmara, quem assim mesmo, presidirá a Junta Diretiva;
 - 2) um (1) representante do Governo Estadual;
 - 3) um (1) representante da Associação dos Bairros;
 - 4) um (1) representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento da Bahia;

5) um (1) representante do Sindicato dos Engenheiros da Bahia;

6) um (1) representante da Associação Comercial;

Todos êstes representantes serão nomeados pela Câmara Municipal (ou Estadual) cujos nomes serão indicados pelos organismos representados.

PROPOSTA DE CRIAÇÃO DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO – CINHASA (1959)*

I – INTRODUÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

.....

Em virtude da importância do problema para a economia do Estado e levando em conta a natureza da inversão nesse setor, recomendamos adotar para a habitação – a mesma prioridade dada ao transporte, comunicações e energia elétrica – considerados, geralmente, como projetos “econômicos gerais de interesse básico – para lograr-se um real desenvolvimento econômico.

Já a Comissão de Parlamentares, que investigou, em 1947, os programas da Fundação da Casa Popular, chegava à conclusão de que “as casas ou moradias são bens de uso cuja reprodutividade, em termos econômicos, deve avaliar-se pelos efeitos indiretos que causam à produtividade geral e à riqueza nacional, conseqüentes à melhoria direta das condições de vida do elemento humano que nelas mora e que produz”.

Dentro desta ordem de idéias é que se justifica o presente trabalho como um capítulo do Programa de Recuperação Econômica da Bahia.

*Estudo do grupo de trabalho sobre habitação popular (dez. 1958 – junho 1959), coordenado por Newton Oliveira, Fundação Comissão de Planejamento Econômico. N.R.

.....

Foi elaborado um programa, de acordo com as necessidades e disponibilidades, cujo cumprimento ficaria a cargo da Companhia Imobiliária de Habitação e Urbanismo, sociedade de economia mista, da qual participariam o Estado da Bahia, os organismos estaduais, municipais e federais que têm, como precativas ou subsidiárias finalidades, a solução do problema habitacional, e particulares (pessoas físicas ou jurídicas).

A escolha da natureza jurídica do organismo deveu-se aos seguintes fatores:

1. A desconfiança corrente para com as entidades estatais no que tange ao problema de habitação;
2. O bom êxito das sociedades de economia mista no mundo contemporâneo, no Brasil e na Bahia;
3. O aproveitamento do capital e da iniciativa privada, dinamizadores de quaisquer empreendimentos.

2. POLÍTICA DESEJÁVEL DE HABITAÇÃO

.....

Partimos do princípio de que, se do progresso de um país depende, definitivamente o bem-estar de que goza o seu povo, não se pode negar a recíproca influência das condições de vida da população sobre o desenvolvimento global. A vida familiar sã e normal, cujo ambiente propício está subordinado às condições da habitação, da vizinhança e da comunidade local, é indispensável para criar-se nos indivíduos uma maior tranquilidade e segurança, geradoras da operosidade e da eficiência.

É necessário, pois, que um alojamento decente e um ambiente ajustado às necessidades humanas possam proporcionar uma vida capaz de fazer dos indivíduos membros ativos da comunidade.

O ambiente familiar, dentro destas condições, não somente cria e robustece as fibras morais e contribui para o equilíbrio emocional de seus membros, como também aumenta sua capacidade produtiva ou de trabalho, reduz as possibilidades de desajustamentos, os conflitos sociais e a delinquência, colabora para sua maior integração política — tudo o que se traduz em segurança e estabilidade para o país e em incremento maior de produtividade nacional.

.....

Dêste ponto de partida, apresentam-se as medidas para minorar-se, em termos práticos, a atual crise de habitação na Bahia, recomendando-se:

- a) construção de novas casas;
- b) eliminação e substituição das habitações inadequadas;
- c) reparação das estruturas que ainda possam ser utilizadas;
- d) melhoramento das condições do meio que rodeia a vivenda;
- e) implantação de um serviço social ativo e bem orientado.

Para execução de tais medidas, é necessário:

- a) Sintonizar o desenvolvimento da Política de Habitação com o programa de recuperação econômica da Bahia. A aplicação de recursos econômicos e financeiros — que sempre serão reduzidos — à construção de vivendas, pode resultar contraproducente se não estiver coordenado com investimentos e atuação do Poder Público em outros setores — agricultura, indústria, comércio, mineração, serviços, etc. — sabendo-se que o simples crescimento da indústria de construção terá um efeito positivo para atender o problema habitacional;
- b) Levar em conta as necessidades de cada cidade, de cada bairro, pois, apesar de possuírem semelhanças no que tange à qualidade e à quantidade de habitação, têm, entretanto, cores locais que as caracterizam. Nesse caso, é de grande importância auscultar a comunidade, viver suas ambições e trabalhar com os seus desejos;
- c) Atentar, como elemento decisivo, para o fator tempo, pois, como se sabe, é também em função do tempo que se medem e se testam os planos e experiências;
- d) Estabelecer tipos flexíveis de habitação para que esta, pertencendo a um programa específico da comunidade, possa amoldar-se, corrigir-se e adaptar-se à dinâmica do desenvolvimento demográfico, econômico, social e cultural do Estado;
- e) Não perder de vista, jamais, o fato de que os objetivos de uma Política de Habitação devem ser considerados metas permanentes, situados por cima das contingências políticas e das mudanças de governo.

Neste estudo não entramos em casos específicos, e, sim, recomendamos uma série de medidas destinadas a criar um organismo administrativo, econômico e técnico, que englobe, em suas atividades, uma ação permanente e integral para a solução do problema, respeitando-se os seguintes princípios:

- a) reconhecimento do fôro local do Município;
- b) reconhecimento da ação coordenada do Estado com o particular, responsabilizando, quando possível, o interessado pelos encargos da construção de seu domicílio, embora ensejando-lhe a ajuda de crédito e de assistência técnica.

Não se pode esquecer o fato de que, apesar do problema da habitação ser de caráter nacional, somente poderá ser resolvido através de medidas adaptadas às condições locais e com o apoio dos próprios interessados. A solução paternalista só tem, até agora, piorado a situação e deve, de uma vez por todas ser evitada.

Deve-se acentuar a responsabilidade municipal no tocante à formulação de planos urbanos, inspeção de construção das casas, eliminação das zonas de habitações subnormais e saneamento físico e ambiental.

“Muitas décadas de tutela por parte do Governo Central fizeram com que decaísse a iniciativa e a responsabilidade dos municípios até o ponto de convertê-los em coletividades informes, sem espírito de iniciativa, sem participação na solução de seus próprios problemas e em permanente atitude de pedir e de aceitar o pouco que lhes podem proporcionar os organismos do Governo Central”¹.

A ação do Estado, diretamente ou através de sua participação no organismo cuja criação propomos, será, então, complementadora e suplementadora, só aparecendo como primordial quando não existam meios necessários para a administração e promoção de seus assuntos por parte do Município.

Corresponde, primariamente, à iniciativa privada a construção das habitações e ao Poder Público a função de estimulá-la, coordená-la, dar-lhe assistência técnica e financiá-la pelo menos em parte. A ação privada significa a intervenção de cada uma das famílias ou dos grupos interessados, na solução de seu problema, assim como dos empresários e inversionistas, a todos os quais o Estado deve oferecer no nível que lhes corresponda, as necessárias facilidades técnicas, de crédito e tributárias, coordenando, nestas, sua ação a fim de alcançar os objetivos da Política de Habitação para o Estado.

¹ Imprensa Nacional, F.C.P., *O Problema da Habitação Popular no Brasil*.

Para enfrentar o grave problema, deve o Poder Público adotar as seguintes medidas práticas:

- a) proporcionar assistência técnica, social e financeira aos setores de reduzida capacidade econômica que possam construir, por si mesmos, suas casas;
- b) facilitar, estimular, insinuar e regulamentar a ação de iniciativa privada e dos organismos locais no campo da habitação;
- c) levar a cabo e estimular uma atividade de investigação, com o fim de reduzir os custos de construção, produção de materiais, preparação de mão-de-obra, revisão de normas e regulamentos e desenvolvimento de novas técnicas construtivas;
- d) proporcionar, em forma direta, um número de habitações de interesse social que esteja de acordo com as necessidades do futuro, capaz de fazer com que a Política de Habitação cumpra seus fins com unidade, permanência e eficácia à escala estadual.

O melhor medo de atingir tais objetivos e de efetivar as medidas práticas referidas é a atuação do Estado da Bahia em convênio com entidades federais e municipais, e com a participação de particulares, através da empresa cujas características e finalidades serão analisados após o estudo descritivo da situação habitacional de Salvador.

3. METODOLOGIA

Os propósitos do Grupo de Trabalho sobre Habitação, ao estabelecer uma equipe de pesquisa, foram os de poder assentar a solução que viesse a recomendar, sobre uma base de conhecimento realístico e, na medida do possível, exaustivo, do problema.

Assim, procurou, de início, coligir o material bibliográfico básico existente sobre o assunto em arquivos e bibliotecas desta Capital e recolher os dados teóricos encontrados nesses trabalhos. Evocou-se, assim, boa parte da experiência nacional e estrangeira — esta de referência principalmente, a experimentos realizados na América Latina — no tocante ao problema habitacional.

Também foram convocadas pessoas cuja experiência no trato do assunto pudesse fornecer os pontos de partida para o trabalho. Teve-se, desse modo, a inestimável

colaboração de especialistas locais que, em palestras, apresentaram aspectos econômicos, financeiros, jurídicos, administrativos e geográficos do problema.

II — ANÁLISE DA SITUAÇÃO*

III — A EMPRESA

1. NATUREZA JURÍDICA, OBJETIVOS E CAPITAL SOCIAL

1. A empresa projetada para dedicar-se à solução do problema habitacional da Bahia apresenta a estrutura de uma sociedade de economia mista, com capitais públicos (do Estado da Bahia, do município de Salvador e outros, dos Institutos de Previdência e da Fundação da Casa Popular) e particulares.

2. A Companhia Imobiliária de Habitação e Urbanismo está organizada no sentido de funcionar como um órgão impulsionador e controlador do desenvolvimento das construções de habitações de baixo custo, apesar de poder atuar, numa segunda etapa, na construção de habitações para a classe média. Servirá, ainda, de elemento estabilizador do mercado imobiliário de loteamentos e efetuará urbanizações — atividades que cobrirão os *deficits*, porventura existentes no primeiro setor, e que proporcionarão uma margem para novos investimentos e para um lucro a ser distribuído entre os acionistas. Atuará, a princípio, na zona urbana do município de Salvador, estendendo, mais tarde, o seu campo de ação à zona suburbana e rural e aos outros municípios do Estado da Bahia².

*Síntese de Brandão, M.A.O. Problema de Habitação na Cidade do Salvador. CPE, Salvador, 1959 (Arquivo Técnico da CPE). V. ——— Origens da expansão periférica de Salvador, in *Planejamento*, vol.6, n.2., a sair. N.R.

² Com o programa de implantação de indústrias em que se acha empenhado o nosso Estado, a CIMHASA atuará na construção de habitação para operários e pessoal qualificado, em convênio com as empresas que se instalam.

Caso se concretize a delimitação de áreas específicas para localização de indústrias, a Companhia poderá participar nos trabalhos gerais de urbanização.

A empresa não visará, primordialmente, lucros, por se tratar de um empreendimento catalogado entre os chamados "projetos sociais". Todavia, distribuirá dividendos à base de 5% a.a. sobre o capital acumulado no ano anterior, e mais 5% a.a. que serão lançados na Conta de Reservas, como uma garantia para cobertura do capital em giro.

As finalidades precípua da CIMHASA serão:

1. orientar suas atividades no sentido de proporcionar um bem-estar econômico e social para a população da Bahia, dotando a família baiana de uma melhor habitação e dos elementos conexos correspondentes;
 2. promover junto aos órgãos públicos e particulares, quando for o caso, o planejamento das cidades baianas;
 3. promover meios de financiamentos adequados à capacidade de pagamento da população, para a obtenção de habitações, sempre de acordo com os padrões de higiene, conforto e salubridade necessários³;
 4. atuar como empresa urbanizadora em convênio com indústrias que se instalam, para prover-lhes grande parte das economias externas de que necessitam⁴.
3. O capital social previsto atinge, no 8º ano de operação, o montante de Cr\$1.000.000.000,00 (um bilhão de cruzeiros), distribuído parceladamente entre os poderes públicos responsáveis pela solução do problema (Estado da Bahia, os Institutos de Previdência, Fundação da Casa Popular, Município de Salvador) e os Particulares interessados, devendo o Estado da Bahia ser o maior acionista. (Ver quadro XII).

2. POTENCIALIDADES DO MERCADO E PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

1. Como vimos na parte relativa à ANÁLISE DA SITUAÇÃO (cap. *Deficiências Habitacionais em Salvador*), a deficiência habitacional em nossa Capital é de 36.018

³ Uma enumeração completa das finalidades da Companhia encontra-se no anteprojeto de estatutos.

⁴ Consciente do efeito incrementador do êxodo rural que um programa intensivo de construção de habitações populares pode acarretar — e que aumentaria o número de pessoas a assistir, não havendo meios de absorção de um tão grande contingente populacional —, a empresa procurará atender, de preferência, os já domiciliados, há três ou quatro anos, nas zonas urbanas.

habitações, com base na estimativa da população e do número de domicílios e dormitórios para 1.º de julho de 1959.

Tal *deficit* é anualmente acrescido com o crescimento-vegetativo, da ordem de 17.086 pessoas aproximadamente, o que significa uma carência anual de mais 3.419 casas para Salvador, sem contar com as habitações necessárias para abrigar o contingente imigratório que é considerável em nossa Cidade, mas impossível de ser calculado, dadas as flutuações das correntes de migrações.

2. Para as estimativas de número de dormitórios e domicílios não se levaram em conta as demolições, tendo em vista que, quase sempre, são dispensadas por novas construções, às vezes com maior capacidade para abrigar pessoas.

3. Pelos dados apresentados, vê-se, imediatamente, que o problema não é de fácil solução, necessitando, para ser resolvido, da colaboração, boa vontade e espírito público dos homens responsáveis pela vida administrativa de nosso país, associados à iniciativa privada, do grande caráter operativo.

4. Com base nos dados fornecidos pela Prefeitura do Salvador, verifica-se que foram construídos, em 1958, aproximadamente 1.000 prédios com aplicações domiciliares, por iniciativa privada. Admitindo-se que continue constante tal índice de construção de habitações por ano, haverá uma demanda anual de 2.419 domicílios, acrescida do *deficit* acumulado de 36.018 habitações (até 1959), sem levar-se em conta a carência habitacional em termos qualitativos, que não se revela nas estatísticas.

5. O quadro das cidades do Interior demonstra, também, grande carência no setor habitacional, com uma parcela ponderável de suas populações em busca de uma habitação adequada à sua condição de seres humanos.

Apesar de não ser possível afirmar que a simples carência habitacional seja causa do êxodo para a Capital, é certo porém, que, sendo um fator de miserabilidade dos que moram nas cidades do Interior, contribui para a emigração de grande contingente de população, que irá concorrer para superlotar o parco número de habitações existentes em Salvador, agravando, ainda mais, a crise⁵.

⁵ Isto aliado a outras formas em que se manifesta o "efeito de demonstração" de cidade sobre o campo: perspectiva de melhores salários, de maiores possibilidades de ascensão social, de melhores condições educacionais e sanitárias, etc.

3. PLANOS DE CONSTRUÇÃO E DE FINANCIAMENTO

1. A Empresa, atendendo às exigências das classes menos favorecidas, estabeleceu três planos de construção e de financiamento.

O primeiro, *construção completa*, foi desdobrado em duas modalidades, apenas no que tange ao prazo de pagamento. Na *construção completa TIPO A*, o prazo de pagamento é de 10 anos, sendo a contribuição mensal do beneficiário de Cr\$2.150,00. No *TIPO B*, o prazo passa a 15 anos, diminuindo a prestação mensal para Cr\$1.721,00 (Quadro II).

O segundo programa, *construção com financiamento e assistência técnica*, estabelece o prazo de 5 anos para o pagamento, fixando-se a prestação mensal do beneficiário para Cr\$1.437,00.

No terceiro plano, *construção com ajuda mútua e esforço próprio*, sendo menor a contribuição da Empresa, também decrescerá a prestação mensal (Cr\$1.175,00), estabelecendo-se também o prazo de 5 anos para o pagamento total.

2. Do estudo dos planos de construção, vê-se que se levou em conta o poder aquisitivo das classes cujas necessidades de habitação a CIMHASA pretende satisfazer, e se verifica que mesmo os indivíduos de salários mais baixos estão em condições de adquirir uma casa nas condições apresentadas⁶.

Tendo-se em vista o caso de maior amortização, verificado no plano de *construção completa em dez (10) anos*, quando cada interessado entrará com a quantia mensal de Cr\$2.150,00, conclui-se que tal plano pode ser adotado, perfeitamente, por uma família onde, pelo menos, duas pessoas ganhem o salário mínimo. Tal financiamento será dado, pois, sempre que se possam fazer as deduções a partir de um salário familiar que não pode ser inferior a Cr\$9.000,00⁷, deduções correspondentes, aproximadamente, a 25% da referida remuneração.

⁶ O recente aumento nominal do salário mínimo não prejudica os cálculos expostos no trabalho, onde os custos são considerados a preços de 1959

⁷ Participando-se do salário mínimo individual em Salvador, que é de Cr\$4.500,00, chega-se ao salário familiar mínimo de Cr\$9.000,00, correspondente à quantia recebida por duas pessoas numa família.

Quando o beneficiário não pode contar com um salário familiar, e dispõe, apenas, do salário mínimo, adotará um dos outros planos em que pagará Cr\$1.721,00, Cr\$1.437,00 ou Cr\$1.175,00 respectivamente.

4. DADOS TÉCNICOS DA CASA-TIPO A SER CONSTRUÍDA PELA EMPRESA

1. Atuando, fundamentalmente, no setor de construção de casas populares, a Empresa escolheu um tipo padrão, com as vantagens de durabilidade, baixo custo e facilidade de construção bem como capacidade de adaptar-se às condições de quaisquer meios físicos do nosso Estado.

A casa-tipo poderá, porém, sofrer algumas modificações, quando construída nas cidades do Interior⁸.

2. As doze fotografias, que se seguem, apresentam um exemplo de um tipo simples de construção, idealizado e realizado pelo arquiteto baiano Walter Veloso Gordilho, professor do Curso de Arquitetura da Universidade da Bahia, e que se recomenda para ser adotado pela CIMHASA.

Em linhas gerais, a descrição técnica, feita pelo autor, é a seguinte:

Consiste o processo construtivo da *casa popular*, tal como foi imaginado em 1946, na aplicação do solo-cimento, ou seja, de uma composição do solo obtido no local da construção ou argila, sílica ou sílica argilosa — ao qual se adiciona pequena porção de cimento "Portland" como aglutinante e corretor da resistência mecânica e física do material.

Essa mistura terá constituição dependente dos resultados da análise do solo obtido — a qual é fornecida pelo laboratório tecnológico de solos, que dá o caminho para corrigirem-se as deficiências naturais do mesmo, tais como, retração, porosidade, permeabilidades, etc.

.....

A cobertura será feita com telha comum, de barro, assentada no tradicional suporte de caibros e ripas, em duas águas.

⁸ As construções de habitações para pessoal de empresas industriais obedecerão a padrões variados, de acordo com os projetos que as próprias entidades desejam realizar, e peculiaridades técnicas comuns às construções industriais.

Está previsto, baseado na experiência das casas "de sopapo", um tempo de duração de 30 anos, sendo que dependerá de conservação posterior uma maior durabilidade.

3. A) Projetou-se uma casa-tipo de dois quartos, sala, cozinha e sanitário, para uma família de 5 pessoas, com uma área de 36m².

O lote recomendado, tratando-se de construção para a classe baixa, possui 6 metros de frente por 18 metros de fundo, ficando com uma área livre de 69m², ou seja, 64% da área total. A sua escolha verificou-se tendo em vista as economias que decorrerão das dimensões lineares das instalações de água, esgoto e energia elétrica, bem como das facilidades para as obras de aberturas de ruas.

A casa-tipo é dotada de um jardim e um quintal que completam as necessidades domiciliares de cada família.

B) Além desta casa, projetou-se outra para satisfazer a maiores necessidades, com capacidade para abrigar, em condições saudáveis, uma família de 7 pessoas.

Este outro projeto-tipo tem uma área total de 54,50m², e compreende: 3 quartos, sala, cozinha e sanitário. Conta, igualmente, com um jardim e um quintal, agora mais amplos, cuja função complementar das exigências familiares supera, de forma cabal, as tendências.

Estudou-se, para este caso, num programa de emergência, a construção, em cada quatro lotes das urbanizações, de uma unidade sanitária que se integraria ao contrato de venda do lote. Desta forma, a Empresa ajudaria ao programa de saneamento e recuperação do nível de higiene das famílias de classe baixa.

Para a urbanização, este plano traria vantagens econômicas, pois diminuiriam, sensivelmente, os gastos com instalações de água e esgoto, vez que haveria apenas uma única instalação para um grupo de quatro casas. Mesmo fora do Código Sanitário, esta medida estaria mais adequada às possibilidades econômicas de quem iria pagar tais despesas.

Esses programas estão sendo realizados com êxito em Porto Rico, Panamá, Guatemala e Venezuela. Daí acreditar-se na sua viabilidade para o nosso meio, dadas as condições semelhantes de capacidade de pagamento, costumes e hábitos dos nosso habitantes.*

.....

*Seguem-se estudos de custos e planos de financiamentos de unidades construídas, bem como estimativas de receitas e despesas da empresa, levando em conta efeitos da inflação. N.R.

ORÇAMENTO DA CASA – TIPO ESTUDADA

DISCRIMINAÇÃO	QUAN- TIDADE	CUSTO UNI- TÁRIO	TOTAL
1. Preparo e limpeza do terreno (plano)	100 m ²	3,00	300,00
2. Fundações e montantes de concreto	0,984 m ³	2.800,00	2.508,00
3. Madeirame – pés direitos, barrotes e treliça	0,984 m ³	11.000,00	10.824,00
4. Paredes em solo-cimento de 0,12			
a) enchimento	120 m ²	120,00	14.400,00
b) desempolo	240 m ²	30,00	7.200,00
5. Piso			
a) chapa de calcetamento	2,120 m ³	2.500,00	5.300,00
b) cimento alisado	39 m ²	200,00	7.800,00
6. Revestimento especial			
a) cozinha – cimento branco	10,80 m ²	250,00	2.700,00
b) sanitário – escariola	11,25 m ²	300,00	3.375,00
7. Pintura			
a) a cal-interna	204,00 m ²	30,00	6.120,00
b) a óleo-esquadrias	25,60 m ²	150,00	3.840,00
c) a cal e cimento-externo	36,00 m ²	30,00	1.080,00
8. Esquadrias			
a) portas c/ferragens – assentos	8,40 m ²	1.500,00	12.600,00
b) janelas c/ferragens – assentos	4,40 m ²	1.500,00	6.600,00
9. Cobertura			
a) telhado 2 águas – telhas comum	48,00 m ²	420,00	20.160,00
b) cumieira – cintamento	6,00 m ²	50,00	300,00
10. Instalação sanitária			
a) vaso sanitário			8.000
b) lavatório			630,00
c) chuveiro			
d) pia de cozinha – previsão			
11. Limpeza geral – previsão			8.000
12. Eventuais			3.000
TOTAL BRUTO			Cr\$119.737,00
ADMINISTRAÇÃO			Cr\$ 19.737,00
TOTAL LÍQUIDO			Cr\$100.000,00

Obs.: A construção deste tipo de casa em série tenderá a reduzir o custo previsto.

6. MOBILIZAÇÃO DE RECURSOS

6.1. GENERALIDADES

As fontes de financiamento para as despesas anuais com os programas de construções da Empresa vão aumentando sua contribuição até o 20º ano, quando, então, esta se torna constante.

6.2. RECEITAS DE VENDAGEM

Esta parcela da receita, que varia de acordo com o número de construções efetuadas, começa no 1º ano com Cr\$20.204.000,00 (1.000 casas construídas) e no 20º ano de operação atinge ao apreciável montante de Cr\$605.034.000,00, ano em que passa esta receita a ser constante.

6.3. ENTRADAS DE CAPITAL

Previu-se um capital de 1 bilhão de cruzeiros, realizável em 8 anos, rendendo, a partir do 2º ano, 5% de dividendos sobre o capital acumulado até o ano anterior e 10% a partir do 13º ano.

Para a integralização de um capital de tal grandeza, estudou-se a comunhão de organismos públicos e particulares, direta e indiretamente interessados no problema habitacional e levando-se em conta as possibilidades econômico-financeiras de cada qual.

A participação de particulares foi estimada à base de Cr\$5.000,00 de subscrição compulsória para cada interessado em uma casa, integralizado até o ato da assinatura do contrato de construção. Além disso, prevê-se obterem-se subscrições de fábricas, bancos e empresas outras precipuamente interessadas em ter resolvido o problema de habitação.

Para o Estado da Bahia, União e Município de Salvador, previu-se a obtenção de dotações orçamentárias, para as quais cada uma dessas entidades de direito público receberia as respectivas ações, fazendo jus ao dividendo previsto.

Para a Fundação da Casa Popular, Caixa Econômica Federal e Institutos de Previdência dos Bancários, Marítimos, Comerciais, Servidores Públicos,

Transporte e Cargas e de Telecomunicações, previram-se integralizações anuais compatíveis com seus recursos, com suas filosofias de trabalho e com o que já vêm gastando em construções.

Assim, a Fundação da Casa Popular totalizaria 70 milhões, a Caixa Econômica 31 milhões e cada Instituto de Previdência (em média) 34 milhões, tudo isso em 8 anos.

7. RENTABILIDADE

A natureza do empreendimento deixa, de logo, evidente que a sua concretização trará benefícios a toda coletividade, pois satisfará uma necessidade sentida por toda a população. Como ficou bem claro, em capítulos anteriores, demonstrou-se que a habitação constitui um sério problema a resolver.

Encarando do ponto de vista social, o empreendimento trará benefícios claramente identificáveis, embora de quantificação difícil. Do ponto de vista puramente monetário, a Empresa prevê lucros a partir do segundo ano de operação, como será detalhado adiante.

7.1. BENEFÍCIO SOCIAL

Demonstrou-se, ao longo deste projeto, que o objetivo social a se alcançar, com o financiamento da Empresa, é da importância vital para o processo de desenvolvimento econômico que ora se manifesta no país e na Bahia.

Os resultados, em termos de benefícios social, poderão ser analisados pelo aumento da produtividade, caracterizada pelas novas forças de trabalho surgidas com a melhoria das condições higiênicas e ambientais da população.

Quando foi escrita a política de habitação da Empresa (capítulo I), concluiu-se que o ambiente familiar são e higiênico, "não somente cria e robustece as fibras morais, como também aumenta a sua capacidade de trabalho, reduz as possibilidades de desajustamentos, os conflitos sociais e a delinquência, colabora para sua maior integração política — tudo o que se traduz em segurança e estabilidade para o país e em incremento maior de produtividade".

7.2. LUCRO

Previu-se, na composição dos custos da Empresa, um lucro ascensional a partir do segundo ano de operação, sendo que uma parte será lançada na conta de reservas, como garantia para os investimentos.

Este lucro, dividido em duas partes iguais até o 12º ano de operação da Empresa, está contabilizado em duas contas: uma com o título *lucros a distribuir* e outra de *reservas*.

Até o 12º ano de operação, o lucro foi calculado à base de 5% ao ano sobre o capital integralizado no ano anterior e, a partir do 13º ano em diante, 10% ao ano, do mesmo modo.

Verifica-se, que a Empresa, apesar de distribuir lucros que aumentam em ritmo crescente, chega a dispor, no 13º ano, de lucros adicionais cujo destino ficará a cargo da Assembléia da Empresa.

Fica demonstrado, assim, que a Empresa terá continuidade programática, o que dá ao empreendimento maior segurança de êxito para cumprir os objetivos perseguidos.

ATRIBUIÇÕES DA COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE HABITAÇÃO E URBANISMO.*

CAPÍTULO II

Das atribuições

Art. 4º — A sociedade terá as seguintes atribuições essenciais:

- a) formular planos gerais para a construção e higienização de habitações ou de unidades vicinais, executados primeiramente onde as estatísticas acusarem maior necessidade em número ou em qualidade, conforme o crescimento da população de cada área;
- b) construir habitações higiênicas, de tipo individual ou coletivo, ao alcance de famílias de escassos recursos econômicos, à base de programas de conjunto e ainda individuais, que tendem à ordenação de zonas de habitação;

*Extraído do ante-projeto de Estatutos. N.R.

- c) eliminar, gradativamente, das áreas urbanas as construções e habitações insalubres ou perigosas, mediante planos adequados de reconstrução ou de readaptação das mesmas, que a sociedade elaborará dentro das melhores normas de segurança para suas inversões, levando em conta o aspecto social que o problema apresenta;
- d) fomentar a construção, higienização, reparação ou ampliação de habitações e estimular a execução de obras de urbanização e saneamento urbano, por parte de pessoas ou entidades privadas ou públicas, sempre que se ajustem às normas técnicas adotadas pela sociedade;
- e) pugnar pela construção das obras de urbanização e saneamento urbano, dentro de seus programas de construção de habitação, e construir os centros para os serviços comunais necessários;
- f) promover a coordenação das atividades relativas a habitação e urbanismo de todos os órgãos públicos e particulares que atuem neste setor dentro do Estado da Bahia;
- g) estimular o desenvolvimento daquelas indústrias cuja produção possa contribuir diretamente para solucionar os problemas de habitação e urbanismo, promover o adestramento do operário especializado, assim como propiciar, por todos os meios, a capacitação técnica de seus empregados;
- h) arrendar, vender, trocar, gravar e administrar as habitações, centros de serviço comunal, que adquira ou construa, assim como os demais bens de sua propriedade;
- i) conceber empréstimos, em moeda corrente ou em materiais, com garantia hipotecária, para a construção, reconstrução, ampliação e higienização de habitação, dentro das normas regulamentares que assegurem seu positivo benefício para a comunidade, de acordo com os fins perseguidos pela presente lei. Os empréstimos em materiais, a que se refere este item, só poderão ser concedidos se o interessado garantir a satisfação de todas as obrigações impostas pela sociedade, concorrendo com o terreno e a mão-de-obra ou, apenas, com um destes elementos;
- j) estabelecer, em convênio com instituições de previdência, um seguro social que garanta aos herdeiros do adquirente o cancelamento total da hipoteca, em caso de falecimento deste antes de satisfeitas integralmente as obrigações de caráter econômico assumidas;

- k) estabelecer sistemas de empréstimos que se destinarão, exclusivamente, a financiar as seguintes operações relacionadas com a habitação das pessoas que se inscrevem a ditos sistemas;
 - I – compra de terreno e construção, ou construção em terreno próprio;
 - II – compra, ampliação ou reparação da casa;
 - III – cancelamento de gravames que pesem sobre a casa própria;
 - IV – compra do terreno pelo dono da casa, quando esta houver sido construída em propriedade alheia;
- l. ceder, descontar ou dar em garantia os títulos que procederem dos créditos outorgados;
- m) obter empréstimos ou créditos para levar a cabo os fins dos presentes Estatutos;
- n) adquirir, conforme direito comum, bens móveis ou imóveis;
- o) indicar ao Governo Estadual e Municipal as terras que devam ser desapropriadas, para que nelas sejam construídas habitações capazes de atender às exigências mínimas da coletividade. Esta indicação se fará mediante exposição circunstanciada, com a discriminação dos nomes das propriedades, localização e valor médio, bem como das vantagens que trará a medida do ponto de vista do crescimento urbano, da segurança das habitações, do saneamento, do embelezamento e da modernização dos bairros;
- p) a sociedade não poderá fazer doações de nenhuma espécie. Ser-lhe-á permitido, porém, recebê-las, desde que não estejam gravadas de ônus superiores ao valor das mesmas;
- q) dar informações e ajuda técnica às pessoas de poucos recursos, a fim do que possam construir casas próprias devidamente planejadas, tudo de acordo com o parecer do Conselho Administrativo;
- r) efetuar transações imobiliárias de caráter lucrativo, desde que, com isso, não se prejudiquem os objetivos sociais da instituição.

PROPOSTA DE CRIAÇÃO DA COMPANHIA URBANIZADORA DA BAHIA – CUBA (1961)*

O PROBLEMA DA HABITAÇÃO POPULAR NA BAHIA

1.1. DEFICIÊNCIAS HABITACIONAIS NA BAHIA

A carência habitacional na Bahia, já atingiu a proporções alarmantes. Em 1950 o censo revelava uma superlotação da ordem de 1.020.000 pessoas, que uma média de 5 pessoas por habitação tínhamos uma necessidade de 204.000 casas. Em 1960 o deficit aumentou em aproximadamente 48% sobre a superlotação existente em 1950. Assim, teremos os seguintes dados:

CARÊNCIA HABITACIONAL NA BAHIA

ANOS	NÚMERO DE PESSOAS SUPERLOTADAS	NÚMERO DE PESSOAS POR CASA	NÚMERO DE CASAS EM FALTA
1950	1.020.000	5	204.000
1960	1.500.000	5	300.000

FONTE: IBGE e DUT-CPE.

*Estudo de viabilidade de uma agência de intervenção no mercado imobiliário. Fundação Comissão de Planejamento Econômico. Início de 1961. N.R.

Estes dados referem-se apenas a carência habitacional em termos de quantidade. Se agregássemos ao quadro os números decorrentes da ideia da qualidade das habitações, então chegaríamos a totais mais desalentadores.

.....

Analisando os fatores responsáveis por esta situação, concluiremos que todos eles, estão ligados ao estágio de desenvolvimento do Estado da Bahia e são, assim, produto do subdesenvolvimento da região.

1.2. URBANIZAÇÃO DESCONTROLADA

A crise urbana é um dos problemas maiores a enfrentar no futuro imediato não só na Bahia, mas em todo o Brasil.

Nascida do crescimento desordenado e irreversível dos centros urbanos do Estado da Bahia, apresenta-se como um entrave sistemático aos estudos de localização industrial.

Os valores sociais e humanos da cidade são relegados ao abandono e aparece como mola impulsora da vida da urbs o jogo desenfreado das transações imobiliárias numa corrida especuladora jamais vista em outra época.

Assim os investimentos em meras transferências financeiras acarretam para a economia geral um acréscimo fictício das poupanças, em troca dos encargos cada vez maiores do poder público, para dotar de serviços as novas áreas conquistadas em desacôrdo com as normas de crescimento urbano.

Desta forma, é conveniente e imperativo um programa disciplinador da atividade urbanizadora, evitando o colapso fatal dos municípios, que pela infima capacidade de investir, decorrente dos altos gastos em custeio, são obrigados a ver as cidades crescerem caóticamente.

Daí, tornar-se necessário a criação de uma empresa urbanizadora para atender a demanda crescente de novas urbanizações, que seriam executadas dentro de um plano global de crescimento urbano.

Por outro lado, com o programa de implantação de indústrias recomendado pelo PLANDEB, está se verificando uma procura acentuada por áreas com vocação industrial e que estejam supridas de capital social básico.

Decorre, então, que é urgente uma atividade empresarial organizada no sentido de criar as áreas industriais mais propícias dentro dos conglomerados urbanos existentes.

2. DEFINIÇÃO

2.1. A PROPONENTE

A Cia. Urbanizadora da Bahia S.A. é uma empresa mista com capitais privados e públicos, representado aqueles pelas companhias loteadoras, construtoras, pavimentadoras, etc. e estes pelo Fundagro e Instituto da Casa Popular do Município.

Com um capital piloto de Cr\$300.000.000,00 (trezentos milhões de cruzeiros), a empresa se destina a construir habitações de baixo custo, executar urbanizações de acordo com os interesses do crescimento da cidade e criar zonas industriais dotadas das facilidades básicas para construções industriais.

2.2. CARACTERÍSTICAS

A Cia. Urbanizadora da Bahia é uma sociedade anônima regida pela lei federal específica e tem como finalidades principais:

- a) construir habitações de baixo custo para venda à população;
- b) criar o ambiente familiar adequado ao bom desenvolvimento dos ideais democráticos e cristãos;
- c) agir como entidade controladora do mercado de urbanizações;
- d) criar áreas industriais com facilidades básicas (água, energia, esgoto, etc.), para o programa de implantação de indústrias;
- e) adequar seus planos e estudos aos programas de desenvolvimento econômico e social do Estado;
- f) eliminar, gradativamente, das áreas urbanas as construções e habitações insalubres ou perigosas, mediante planos adequados de reconstrução, que a empresa elaborará dentro das melhores normas de segurança para suas inversões, levando em conta o aspecto social que o problema apresenta.

2.3. SUA NATUREZA

A Cia. Urbanizadora da Bahia assim estruturada está aparelhada para competir no mercado imobiliário, criando uma feição nova para os centros urbanos do Estado.

Atuando em três frentes de trabalho construção de habitações, saneamento de áreas sub-normais e zoneamento industrial, a empresa desenvolverá uma atividade importante no Estado, concorrendo assim para elevar o índice de urbanização que é baixo entre nós, apesar das populações urbanas da Bahia terem crescido de 46% entre 1940 e 1950.

A empresa terá uma diretoria executiva dirigida por um presidente eleito pela assembléia geral, um conselho fiscal, assessoria jurídica e quatro departamentos técnicos (administração, financeiro, investigação, arquitetura e urbanismo e construção) e os serviços correspondentes.

Manterá a Cia. campanhas educativas no sentido de ensinar normas de higiene doméstica e como melhor utilizar a habitação, etc.

3. PROGRAMA

3.1. ÁREA DE ATUAÇÃO

A Cia. Urbanizadora da Bahia, terá a sua área de atuação limitada pelo Estado da Bahia, podendo manter convênios com organizações nacionais e internacionais, no sentido de trocar informações e experiências.

Inicialmente desenvolverá suas atividades nos centros urbanos de maior demanda de construções e primordialmente nas áreas geradoras de novas atividades econômicas. Assim, a capital do Estado terá primeira prioridade, dado que é a cidade que atualmente enfrenta os maiores problemas de localização industrial e por representar o centro dinâmico de expansão do sistema em desenvolvimento.

Com o incremento da indústria petrolífera no Recôncavo baiano e com os estudos de instalação das indústrias petroquímica e siderúrgica em áreas limítrofes, torna-se urgente a atuação da empresa nas atividades de urbanização e construção de núcleos habitacionais, a fim de garantir mão-de-obra no alcance das empresas aludidas.

3.2. DESCRIÇÃO

3.2.1. CONSTRUÇÕES DE HABITAÇÕES

A empresa programou para o seu primeiro ano de atividades a construção de 1.000 casas em duas unidades de vizinhança piloto, a um custo total de Cr\$200.000.000,00. Nesta parcela estão incluídos os custos diretos e indiretos, como também as despesas decorrentes da aquisição dos terrenos correspondentes.

3.2.2. URBANIZAÇÕES

No primeiro ano de atividade a CUBA realizará inversões no montante de Cr\$ 50.000.000,00 na compra de terrenos destinados a dotar a empresa de uma reserva de áreas para que a mesma fique livre dos movimentos altistas do mercado imobiliário, e inversões de Cr\$200.000.000,00 na execução das avenidas de vales como demonstra o anexo nº 1.

3.2.3. LOCALIZAÇÃO INDUSTRIAL

A empresa criada organizará imediatamente áreas industriais dotando-as das facilidades básicas necessárias à implantação de um complexo industrial.

Depois de efetuado o zoneamento do Estado, a empresa desapropriará as áreas reservadas a instalações de indústrias e realizará a urbanização correspondente, vendendo em seguida no mercado, os lotes industriais resultantes do trabalho executado.

Está previsto para esta operação um total de investimento da ordem de Cr\$... 200.000.000,00 no primeiro ano de atividade da Companhia.

4. RECURSOS

4.1. O QUE DISPÕE

A CUBA possuirá um capital piloto de Cr\$300.000.000,00, representados pelos imóveis de propriedade do Estado e do município de Salvador, que serão transferidos para a Companhia como realização de uma parte do capital social do poder público.

Está previsto ainda o montante de Cr\$10.000.000,00 para as despesas iniciais de organização e funcionamento.

5. JUSTIFICATIVA

5.1. TÉCNICA

A empresa terá que contratar técnicos ao nível de consultores para decidirem sobre alguns pontos do programa elaborado, principalmente no que se refere as áreas de localização industrial.

5.2. ECONÔMICA

A empresa apresenta para o Estado um alto grau de economicidade em termos de aplicação de recursos numa forma programada.

Integrando três frentes de trabalho de alta rentabilidade (direta e indireta) e se propondo a equilibrar o mercado de habitações de baixo custo, a Cia. Urbanizadora da Bahia criará para a economia geral do Estado um poder de investir muito maior e com menores custos de operação, se as mesmas atividades fôssem tratadas isoladamente e sem uma programação específica.

Oferece também para a comunidade, melhores condições de habitação e circulação (casa-trabalho, trabalho-casa, etc.), aumentando o índice de produtividade e gerando por conseguinte riqueza marginal.

5.3. FINANCEIRA

O poder público não tem condições financeiras de executar sozinho o programa que se propõe a realizar a empresa, embora uma grande parte do mesmo seja de sua exclusiva responsabilidade.

Acresce ainda certas dificuldades institucionais que torna um programa de construções e urbanizações dessa monta, quase impraticável.

A Cia. Urbanizadora da Bahia, aliando então a iniciativa pública a privada e sob a direção desta, é a forma jurídica mas adequada, porque cria um instrumento financeiro autônomo e objetivo, para executar o programa que o Estado da Bahia está necessitando.

5.4. SOCIAL

Com os problemas sociais se agravando dia a dia, uns causados pela própria condição de região subdesenvolvida e outros pela falta de decisão do sistema administrativo, é imperativo um programa em direção aos anseios mais primários da comunidade. E a habitação é uma das reivindicações primárias do grupo familiar.

Também a falta de um planejamento regional para orientar o crescimento dos centros urbanos, acarreta para a população uma série de conflitos sociais que, em conjunto, traz para o desenvolvimento econômico entraves relevantes.

E ainda, se as indústrias continuarem a se instalar sem um programa geral de implantação, numa estrutura urbana precária como é a nossa, em curto prazo estará a Bahia a braços com o colapso total dos centros urbanos existentes.

Dáí então ser perfeitamente cabível à existência da empresa em termos de produtividade social, contribuindo assim para que o crescimento econômico venha acompanhado dos benefícios humanos que a sociedade deseja.

ANEXO

Relação das avenidas de vales prioritários de Salvador e que poderão ser executadas pela empresa em convênio com a SURCAP (Superintendência de Urbanização de Capital) órgão municipal que já atua neste setor de urbanização.

AVENIDAS DE VALES

1. O presente trabalho representa uma primeira aproximação e objetiva à base de um pre-orçamento, demonstrar que a construção das chamadas Avenidas de Vales é auto-financeável, desde que seja procedida a prévia desapropriação das áreas marginais, com vistas à sua urbanização e loteamento para venda ulterior.
2. Considerando que na forma da lei a desapropriação terá que se proceder "pelo justo valor" e em moeda corrente, o poder público deverá estar armado dos recursos indispensáveis a efetuar, previamente, tal desapropriação pelo valor atual, participando, então, toda comunidade, da rentabilidade que a obra pública irá proporcionar, com o investimento naquele local realizado e resultante da melhoria introduzida na região.
3. Os esboços ora apresentados, visam o aproveitamento dos Vales do Camarogipe, Barris, Canela e Nazaré.

*Em 1963, esta proposta foi encaminhada ao BID, anexa ao pedido de financiamento da URBIS (v. documento a seguir). N.R.

3.1. A Avenida Vale do Camarogipe representa uma nova linha de penetração, integrando e incorporando à cidade uma zona inteiramente abandonada e desenvolvendo-se em dois ramos: um para o Rio Vermelho com direção Norte-Sudeste e outro para o Chega Negro com direção Sul-Nordeste. Grande parte da terraplenagem foi executada na administração Osvaldo Gordilho, inclusive a desapropriação de áreas que interessam às pistas da Avenida. O estudo prevê uma desapropriação de 2.555.000 m², ao preço de Cr\$60,00 por m², remanescendo após urbanização 1.400.000 m² que poderão ser vendidos a Cr\$800,00.

O anexo nº 1 indica os valores previstos para o caso da Avenida do Camarogipe.

3.2. Avenida Vale de Nazaré — esta Avenida situa-se no centro de Salvador com baixíssima valorização em virtude da dificuldade de acesso. Estando, todavia, no prolongamento do eixo do Túnel Américo Simas, com êle terá que ser articulada, ligando-se, ulteriormente, à Avenida Vasco da Gama, através túnel, que o liga à Fonte Nova. A área a desapropriar é da ordem de 90.000 m², com o valor estimado em Cr\$400,00 por m². A área remanescente loteável é de 43.200 m² com o valor de venda, aproximado, de Cr\$4.000,00 por m².

3.3. A Avenida Vale do Canela se desenvolve paralela ao espigão da Vitória, na zona residencial mais valorizada da Cidade. Articula-se com a Avenida do Centenário, em parte já construída, com a projetada Avenida do Contorno, admitindo, ainda, um ramo de ligação com o Campo Grande. As desapropriações estimada em 173.000 m² admitem um remanescente de 96.600 m², dando o anexo nº a idéia da rentabilidade do investimento.

3.4. A Avenida Vale dos Barris, cujo esquema de desapropriação consta do anexo próprio, preve um remanescente de 98.200 m², com a estimativa da receita líquida de Cr\$76.463.000,00.

4. Os estudos preliminares das Avenidas de Vales que aqui apresentamos, em caráter exemplificativo, porquanto, muitos outros, tais como: Vale do Bonoco; Vale da Soledade; Vale do Queimado e muitos outros, poderão ser executados, e estão previstos no plano de urbanização da Cidade.

AVENIDA VALE DO CAMAROGIPE

A) ÁREA A DESAPROPRIAR:		
2.555.000 m ² a Cr\$60,00		Cr\$153.300.000,00
B) BENFEITORIAS A DESAPROPRIAR:		
Casas, roças, etc.		25.000.000,00
C) DESPESAS COM A CONSTRUÇÃO DE AVENIDA DE VALE:		
1) Levantamento, projeto, locação		500.000,00
2) Terraplenagem 100.000 m ³ a Cr\$ 600,00		600.000,00
3) Drenagem verba		5.000.000,00
4) Meios fios 60.000 m.l. a Cr\$ 260,00		15.600.000,00
5) Passeios 60.000 m ² a Cr\$ 300,00		18.000.000,00
6) Canalização riacho 7.500 m.l. a Cr\$4.000,00		30.000.000,00
7) Pavimentação 210.000 m ² a Cr\$ 700,00		147.000.000,00
Total		Cr\$222.1000.000,00
D) DESPESAS COM O LOTEAMENTO:		
1) Levantamento, projeto, locação		500.000,00
2) Propaganda-vendas		1.500.000,00
3) Terraplenagem 60.000 m ² a Cr\$ 60,00		36.000.000,00
4) Drenagem verba		9.000.000,00
5) Meio-fios 58.400 m.l. a Cr\$ 260,00		15.184.000,00
6) Pavimentação 20.440 m ² a Cr\$ 500,00		102.000.000,00
Total		Cr\$164.384.000,00
Total geral		564.784.000,00
Eventuais: 10%		621.262.400,00
Total		621.262.400,00
E) RECEITA:		
Venda terrenos loteáveis — 1.400.000 m ² a Cr\$800,00		Cr\$1.120.000.000,00
F) LUCRO:		
Cr\$1.400.000.000,00 — 621.262.400,00 —		499.000.000,00

AVENIDA VALE DE NAZARÉ

Ligação da rua Dr. J. J. Seabra com o Largo da Fonte Nova (Túnel)
(Com uma variante ligando ao Caquende)

Zona central com pequeno valor atual, por falta de acesso, devendo valorizar-se bastante, com a construção da Avenida do Vale.

A) ÁREA DE TERRENO A DESAPROPRIAR:

90.000 m² a Cr\$400,00 Cr\$36.000.000,00

B) BENFEITORIAS A DESAPROPRIAR:

1) Curtume, três prédios, etc. 14.000.000,00

C) DESPESAS COM CONSTRUÇÃO AVENIDA VALE:

1) Levantamento, projeto e locação	200.000,00
2) Terraplenagem. 7.000 m ² a Cr\$ 50,00	350.000,00
3) Drenagem verba	1.000.000,00
4) Meio-fios. 2.800 m.l. a Cr\$260,00	728.000,00
5) Passeios. 2.800 m ² a Cr\$300,00	840.000,00
6) Canalização riacho 700 m.l. a Cr\$4.000,00	2.800.000,00
7) Pavimentação 9.800 m ² a Cr\$700,00	6.860.000,00
Total	Cr\$12.778.000,00

D) DESPESAS COM LOTEAMENTO:

1) Levantamento, projeto, loteamento, locação	400.000,00
2) Propaganda	500.000,00
3) Terraplenagem. 10.000 m ³ a Cr\$ 50,00	500.000,00
4) Drenagem verba	1.500.000,00
5) Meio-fios. 4.200 m.l. a Cr\$260,00	1.092.000,00
6) Pavimentação 15.000 m ² a Cr\$ 50,00	7.500.000,00
Total	11.492.000,00
Total geral	74.270.000,00
Eventuais 10%.	7.427.000,00
Total	81.697.000,00

E) RECEITA:

Área remanescente loteável — 43.200 m² a Cr\$4.000,00 108.000.000,00

F) LUCRO:

Cr\$172.800.000,00 — Cr\$81.697.000,00. 91.103.000,00

AVENIDA VALE DO CANELA

Ligação Campo Grande com a Avenida Centenário — Passagem inferior Campo Grande — Vale do Canela — Passagem inferior Padre Feijó — Vale do Canela.

Situada entre zonas preferidas para moradia das classes de maior poder aquisitivo, achando-se desocupada por falta de urbanização.

A) ÁREA A DESAPROPRIAR:

173.000 m² a Cr\$500,00 Cr\$86.500.000,00

B) BENFEITORIAS A DESAPROPRIAR:

Rochas, casas, etc. 3.500.000,00

C) DESPESAS COM CONSTRUÇÃO AVENIDA VALE:

1) Levantamento, projeto, locação.	300.000,00
2) Terraplenagem. 10.000 m ³ a Cr\$ 50,00	500.000,00
3) Drenagem verba	2.000.000,00
4) Meio-fios. 5.000 m ² a Cr\$260,00	1.300.000,00
5) Passeios. 5.500 m ² a Cr\$300,00	1.650.000,00
6) Canalização riacho 500 m.l. a Cr\$4.000,00	2.000.000,00
7) Pavimentação 21.000 m ² a Cr\$700,00	14.700.000,00
Total	22.450.000,00

D) DESPESAS COM LOTEAMENTO:

1) Levantamento, projeto, locação, etc.	400.000,00
2) Propaganda	600.000,00
3) Terraplenagem. 40.000 m ³ a Cr\$ 50,00	2.000,00
4) Drenagem verba	1.000.000,00
5) Meio-fios. 8.000 m.l. a Cr\$300,00	2.400.000,00
6) Pavimentação 24.000 m ² a Cr\$500,00	12.000.000,00
Total	18.400.000,00
Total das despesas.	130.850.000,00
Eventuais de 10%.	13.085.000,00
Total	143.935.000,00

E) RECEITA:

Venda terreno remanescente loteável 96.600 m² a Cr\$4.000,00 289.800.000,00

F) LUCRO:

Cr\$386.400.000,00 — Cr\$143.985.000,00 242.900.000,00

AVENIDA DOS BARRIS

A) ÁREA A DESAPROPRIAR:	
170.000 m ² a Cr\$500,00	Cr\$85.000.000,00
B) BENFEITORIAS A DESAPROPRIAR:	
Casas, roças, etc.	40.000.000,00
C) DESPESAS COM A CONSTRUÇÃO AVENIDA VALE:	
1) Levantamento, projeto, locação.	300.000,00
2) Terraplenagem. 25.000 m ³ a Cr\$ 50,00	1.250.000,00
3) Drenagem verba	1.000.000,00
4) Meio-fios. 3.000 m ² a Cr\$260,00	780.000,00
5) Passeios. 3.000 m ² a Cr\$300,00	900.000,00
6) Canalização riacho 1.500 m a Cr\$4.000,00	6.000.000,00
7) Pavimentação 10.500 m ² a Cr\$700,00	7.350.000,00
Total	17.580.000,00
D) DESPESAS COM O LOTEAMENTO:	
1) Levantamento, projeto e locação	250.000,00
2) Propaganda verba	600.000,00
3) Terraplenagem. 12.000 m a Cr\$ 50,00	600.000,00
4) Drenagem verba	1.800.000,00
5) Meio-fios. 4.000 m a Cr\$2.600,00	840.000,00
6) Pavimentação 14.000 m ² a Cr\$500,00	7.000.000,00
Total	11.090.000,00
Total geral	153.670.000,00
Eventuais: 10%	15.367.000,00
Total	Cr\$169.037.000,00
E) RECEITA:	
Venda terrenos loteáveis 98.200 m ² a Cr\$2.500,00	245.500.000,00
F) LUCRO:	
Cr\$245.500.000,00 – Cr\$169.037.000,00	76.465.000,00

ANTE-PROJETO DA COMPANHIA HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO DA BAHIA S.A. – URBIS (1961)*

DA POLÍTICA HABITACIONAL PARA A BAHIA

A política de habitação popular para o Estado da Bahia deverá ser definida como uma das frentes da luta contra o atraso e sub-desenvolvimento de toda a região geo-econômica em que está situado o Estado-nordeste brasileiro.

Assim, ao equacionar e tentar resolver o problema, uma série de medidas conjuntas estruturais deverá ser posta em prática, visando a cobertura do deficit habitacional existente e a eliminação das causas geradoras deste deficit.

As causas do surgimento desses núcleos habitacionais sub-normais poderão ser identificadas numa série de fatores econômicos, sem a eliminação dos quais não só encontrará solução para a carência habitacional. Entre estes devem ser ressaltados:

- a) a baixíssima renda "per-capita" do Estado. Evidentemente, só o processo do desenvolvimento poderá corrigir ou melhorar este nível de renda;
- b) a inadequada distribuição e utilização da terra. A estrutura agrária do Estado, gerando de um lado latifúndios e, de outro, minifúndios, concorre para índices baixos de produtividade agrícola e desencoraja a fixação do homem no campo. Outro aspecto a ser encarado é o da má utilização da terra.

*Proposta do Grupo de Trabalho criado pelo Decreto nº 18.019, de 6 de junho de 1961, pelo Governo do Estado. O grupo foi presidido pelo Vice-Governador, Sr. Orlando Moscoso, sendo assessorado pela CPE. Cf. CPE-BOLETIM. Ano IV, nº 3, vol. VI (set./out. 1961) p.1-11. N.R.

- c) a precariedade ou ausência quase absoluta na zona rural de serviços públicos básicos, como energia, transporte, assistência social e técnica, etc. Estes serviços, existentes nas grandes cidades, funcionam como verdadeiros polarizadores de massas humanas que a elas ocorrem, aumentando a legião dos desempregados e sub-empregados, agravando, assim, os problemas das cidades afetadas;
- d) a falta de extensão aos trabalhadores rurais de uma legislação protetora do seu trabalho;
- e) a insuficiência ou inexistência de uma política apropriada de utilização da água, que deverá guardar estreita relação com a política de utilização das terras, em virtude de dois terços da área do Estado estarem incluídos no polígono das sêcas.

É claro que, enquanto persistirem tais fatores negativos, qualquer política habitacional posta em prática estará fadada ao fracasso ou, na melhor hipótese, a reduzi-íssima eficácia.

Para enfrentar o deficit habitacional já existente e realizar um programa a longo prazo que atenderá ao aspecto mais dinâmico do problema, isto é, a contínua proliferação de novos núcleos sub-normais, propõe-se a criação de uma empresa, estruturada aos moldes de uma sociedade de economia mista, que, funcionando numa espécie de "holding", incorporará órgãos locais encarregados da execução de programas específicos. Essa empresa estudará e promoverá a execução de programas apropriados, inicialmente para as cidades mais afetadas, estendendo sua atividade a outras áreas que julgar conveniente, não perseguindo fins lucrativos na construção de habitações para pessoas de escassos recursos.

Como etapa inicial, a empresa encarregar-se-á:

- 1) da construção de novas unidades habitacionais;
- 2) da eliminação e substituição de unidade inadequadas;
- 3) da reparação e ampliação de estruturas que possam ser utilizadas;
- 4) do enriquecimento dos núcleos existentes e recuperáveis;
- 5) da urbanização de áreas utilizáveis na construção de unidades habitacionais segundo as normas e objetivos da Empresa.

Embora focalizando sempre o aspecto assistencial dos seus programas, a empresa não deverá ter fins caritativos, recomendando-se, na medida do possível, o auto-financiamento dos mesmos.

No que diz respeito ao problema dos imóveis construídos, assegurar-se-á à empresa ampla flexibilidade de operação, de modo a poder resolver casuisticamente, locação, alienação, transferência, permuta, etc.

A empresa, na sua primeira fase de operação, deverá gozar, bem como os imóveis construídos, de imunidades fiscais e tributárias.

Com a instalação de novas indústrias surgirão pontos críticos no setor habitacional, e a empresa deverá integrar-se com programas apropriados, de modo a impedir o agravamento do deficit habitacional. Para tanto faz-se necessário que ela tenha perfeito conhecimento dos trabalhos e planos que visem o desenvolvimento do Estado, procurando guardar estreita relação entre os conjuntos industriais a serem instalados e os habitacionais a serem criados.

No sentido de evitar que os planos de edificações residenciais funcionem como elemento dinamizador das migrações internas para as grandes cidades, deverão ser estudados programas de habitação popular em cidades do interior, sempre que possível acoplados a planos de expansão industrial, e em zonas rurais onde se recomendem programas de colonização.

Para alcançar os seus objetivos, além das medidas de ordem administrativa, recomenda-se:

- I. levantamento qualitativo e quantitativo do deficit habitacional existente no Estado.
- II. programa para cobertura deste deficit em prazo não superior a vinte anos, levando em conta o crescimento demográfico das principais cidades do Estado.
- III. assistência técnica, social e financeira aos setores de pequena capacidade econômica, para que possam construir suas casas.
- IV. estimular a iniciativa privada para inversões no setor habitacional.
- V. criar facilidades para um rápido e amplo desenvolvimento da indústria de materiais de construção.

VI. subvencionar programa de pesquisas tecnológicas relativamente a métodos e processos construtivos, visando a racionalização do emprêgo da mão-de-obra e barateamento dos materiais.

VII. promover convênios em entidades nacionais e internacionais, direta ou indiretamente ligadas ao estudo, financiamento e construção de conjuntos residenciais.

Para que êstes objetivos sejam realmente alcançados, não se poderá perder de vista que a solução do problema da habitação é uma meta permanente da que deverá, em qualquer circunstância, ser colocada, como é óbvio, acima de interesses político-partidários.

Convém frizar que a construção de novas unidades habitacionais, desacompanhada de um processo amplo de desenvolvimento, não alcançará os fins perseguidos, isto é, a valorização do homem e sua integração aos níveis do conforto e salubridade que o atual desenvolvimento da ciência está em condições de proporcionar.

DOS PROGRAMAS

Dos estudos realizados, chegamos à conclusão de que a URBIS, na realização de seus objetivos, deve atentar para as seguintes normas básicas:

1. Programas a curto prazo:

- a) Realizar programas-pilotos em Salvador, onde o problema é mais grave.
- b) Procurar programas habitacionais em áreas onde já existem: vias de tráfego, água, luz e outras facilidades urbanas.
- c) Os primeiros núcleos habitacionais serviriam de ensaio para se testarem as filosofias de trabalho, a reação da comunidade e tudo mais que se referisse a processos construtivos.
- d) De acôrdo com o mapa que se segue, nas áreas escolhidas seriam construídas 3.000 habitações, apoiadas em serviços comunais dimensionados na escala dos núcleos.
- e) Seriam transferidos para êstes núcleos famílias que hoje habitam em zonas deterioradas do centro e da periferia da cidade, tentando recuperar as atuais zonas subnormais.

f) Em convênio com a Prefeitura de Salvador seriam estudados os bairros de Pau Miudo, Japão, Federação e Centenário-Vasco da Gama, com vistas a corrigir os seus defeitos de urbanização. Para a execução das obras seriam convocados os moradores num esforço de integração da comunidade (programas de esforço próprio e ajuda mútua).

g) Selecionar áreas na periferia da Cidade para a instalação de núcleos habitacionais satélites, com normas mínimas, para serem destinadas às populações de escassos recursos.

2) Programas a longo prazo:

a) Nas cidades em que o programa de implantação de novas atividades econômicas indicarem, serão realizados estudos de planejamento urbano, para identificar as áreas de prioridade, com vistas a construir núcleos habitacionais, a reparar estruturas deterioradas a renovar bairros subnormais.

b) Dos estudos realizados no ítem anterior será indicada a política de uso da terra a seguir pela Empresa, para que a URBIS possa manter a reserva de terrenos necessária à consecção de seus objetivos. Também a diretriz a ser seguida com relação a tipos de habitação, materiais, etc.

DOS RECURSOS

Para a efetivação dos objetivos da URBIS, torna-se necessário dotá-la de uma sólida estrutura de recursos.

Sabe-se das limitações de capital que caracterizam as áreas sub-desenvolvidas, onde está localizado o nosso Estado, mas nem por isso descartamos a responsabilidade dos Poderes Públicos de enfrentar com decisão e clareza o dramático problema de deficit habitacional.

Assim, propomos a mobilização dos seguintes recursos:

1. Capital (Cr\$ 100 milhões);
2. Receita de operações;
3. Auxílios e subvenções federais, estaduais e municipais;
4. Contribuições de pessoas de direito privado;

5. Financiamentos internos e externos;

6. Fundos especiais criados em lei;

2% sobre a receita tributária.

1% sobre todas as transações imobiliárias.

Ademais, deveremos ter presente que a assinatura de convênios com terceiros, dará à URBIS possibilidades de realizar sempre novos investimentos.

Obs. Segue-se Ante-projeto da URBIS. Cf. CPE-BOLETIM. cit. p.9-11.

