

GT - HABITAÇÃO
RELATÓRIO FINAL

EQUIPE TÉCNICA

1. COORDENAÇÃO - Iraci Souza Bacelar

2. TÉCNICOS

Aristides Porto Mascarenhas
Márcia Rodrigues Duarte

3. AUXILIAR - TÉCNICOS

Frederico Augusto R. C. Mendonça
Manoel Bosco Azevedo Moraes

4. ESTAGIÁRIOS

Desirée Maria G. Freitas
Ivanilde Valverde Pedreira
Maria Suzana de Souza Moreira
Sandra de Carvalho Brito
Sérgio Ribeiro Bastos

junho 1976/novembro 1977

ESTUDO DE HABITAÇÃO

1. APRESENTAÇÃO
2. IDENTIFICAÇÃO DOS PADRÕES TIPOLOGICOS
3. ANÁLISE DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS PADRÕES TIPOLOGICOS
4. VERTICALIZAÇÃO
5. CONJUNTOS HABITACIONAIS
6. CUSTOS DOS PADRÕES TIPOLOGICOS
7. CONCLUSÕES
8. ESTUDO DO AGRUPAMENTO DAS UNIDADES DE ANÁLISE

BIBLIOGRAFIA

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- APRESENTAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

1 - APRESENTAÇÃO

1.1 INTRODUÇÃO

Os objetivos do GT-Habitação como encontram-se relacionados no Termo de Referência, aqui torna-se prescindível sua repetição. Devendo-se, contudo, ressaltar os apectos pelos quais os mesmos foram atingidos em cada trabalho. Como verifica-se, os estudos Padrões Tipológicos e Distribuição Espacial dos mesmos foram abordados de forma qualitativa e este último conforme os parâmetros e critérios definidos para as áreas conflito e tipo, respectivamente. Quanto aos aspectos quantitativos, focalizados nos Estudos de Verticalização (Grau e Processo), Conjuntos Habitacionais e Custos dos Padrões, refletem segmentos de uma realidade, segundo os objetivos pretendidos.

O estudo de Distribuição Espacial dos Padrões Tipológicos e o inter-relacionamento destes com o nível dos serviços de infra-estrutura e as atividades terciárias permitiram a verificação de problemas e características específicas às áreas. Por outro lado, o conhecimento desses aspectos poderão oferecer subsídios para alocação de população em áreas ainda com capacidade de maior adensamento, embora, na sua maioria, estejam ocupadas por habitações sem os padrões mínimos de conforto e salubridade, neste sentido carecendo de soluções que venham suprir as deficiências aí existentes; como também, definir novas áreas, segundo os vetores de expansão da cidade, sobretudo a serem ocupadas pela população de faixa de renda " C "; permitindo, assim, um direcionamento de implantação dos serviços básicos, a fim de que os custos de urbanização sejam minimizados.

Para o Estudo Custos dos Padrões não foram considerados elementos, tais como: localização e qualificação da mão-de-obra. Mas, vale ressaltar que os mesmos onerando o custo da habitação distancia as populações de baixa renda à aquisição da casa própria, sobretudo sabendo-se que o seu nível de renda não permite a participação no mercado imobiliário, nem mesmo naquele categorizado como econômico, segundo definição própria do BNH. O que, por sua vez, acarreta com a demanda crescente um déficit cada vez maior e por conseguinte um aumento de sub-habitacões. Tendo-se, pela mesma forma a considerar, que a valorização de terrenos e a substituição de usos gerando uma constante mobilidade dessa população, contribuem para o incremento de novas invasões.

Quanto às tendências de verticalização das habitações, conforme as informações analisadas nos Estudos de Grau e Processo, observa-se que, através da especulação de terrenos e imóveis, as áreas consideradas "nobres" onde a população predominante encontra-se nas faixas de renda média e alta, são as que mais vêm sendo atingidas pela ação dos agentes imobiliários. Por outro lado, o conhecimento do volume das edificações verticalizadas nessas áreas permite fazer um quadro de referência dos problemas gerados pelo adensamento populacional nelas verificado. Adicionando-se aos aspectos resultantes da verticalização, o levantamento dos Conjuntos Habitacionais oferecerá, também, elementos de análise para a elaboração de alternativas de ocupação habitacional, segundo os vetores da expansão da cidade; uma vez que este levantamento apresenta um quadro global das áreas onde mais tem se verificado a concentração de conjuntos bem como a predominância em termos de tipologia, ano de implantação, tipo de mercado e densidade.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

1.2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

Como considerações gerais vale ressaltar, naturalmente, as dificuldades encontradas no transcorrer dos trabalhos; sobretudo no que se refere à coleta de dados. Quando, na maioria das vezes, as fontes não se encontravam devidamente organizadas para a tempo fornecerem as informações pretendidas pelos diversos estudos. E isto por certo demandou tempo, conseqüentemente tornando mais elástico o cronograma bem como contribuindo para a omissão de alguns elementos de análise; o que ocorreu especialmente nos Trabalhos Processo de Verticalização e Conjuntos Habitacionais.

Quanto ao Estudo dos Padrões Tipológicos foi bastante sensível a ausência do material bibliográfico, o que determinou o suporte empírico do mesmo, creditado numa experiência arquitetônica e vivencial, neste particular em termos da cidade. E com referência ao Estudo de Custos dos Padrões, o mesmo careceu, após concluídos os cálculos, de uma checagem mais ampla, embora tenha sido feita uma pequena enquete junto a quatro empresas sobre a ocorrência, na prática, dos itens componentes do preço do Bem Final. A referida checagem seria tão somente com o objetivo de se analisar a compatibilização dos resultados dos cálculos de custos com aqueles encontrados no mercado.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- IDENTIFICAÇÃO DOS PADRÕES
TIPOLÓGICOS

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

2 - IDENTIFICAÇÃO DOS PADRÕES TIPOLOGICOS

S U M Á R I O

I - INTRODUÇÃO	01
II - OBJETIVOS	
GERAIS	02
ESPECÍFICOS	03
III - DESENVOLVIMENTO DO ESTUDO COM BASE NA METODOLOGIA ADOTADA	
1 - CRITÉRIOS E PARÂMETROS	04
2 - UNIVERSO DO ESTUDO	07
3 - DADOS	07
4 - IDENTIFICAÇÃO TIPOLOGICA	10
5 - CARACTERIZAÇÃO TIPOLOGICA	11
6 - RELAÇÃO TIPOLOGIA - NÍVEL DE RENDA	19
7 - MAPEAMENTO	23
IV - ANEXOS	
1 - PROCEDIMENTO METODOLÓGICO	
2 - MAPAS	

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

I - INTRODUÇÃO

O crescimento populacional nas cidades e as funções, que cabem às mesmas desenvolver, geram conflitos de ordem político-administrativas que requerem medidas de controle e orientação, a fim de que sejam norteadas a sua expansão e desenvolvimento. - Desta forma, o planejamento deve ir ao encontro dos problemas urbanos através de uma atuação sistemática com o objetivo de minimizá-los.

O presente estudo está voltado, portanto, para uma destas funções: a Habitação.

Do ponto de vista arquitetônico, a habitação é o espaço onde o homem dentro de suas possibilidades, encontra abrigo e satisfaz suas necessidades primárias - físicas e psicológicas - bem como desenvolve sua vida familiar e individual.

Do ponto de vista urbano, a habitação figura como o principal fator de crescimento, pois ocupa a maior porcentagem de áreas da cidade e determina a geração de outras funções, provocando vetores de crescimento.

A identificação dos dois aspectos acima constitui a base deste trabalho. Outros fatores determinantes para a caracterização das tipologias, como o sócio-econômico, o cultural, o político, etc., não serão aprofundados neste trabalho, sendo objeto de estudo posterior, quando do cruzamento com a distribuição da população por nível de renda, densidade populacional, etc.

Em assim sendo, é intenção elaborar o diagnóstico tipológico detectando as áreas problema, mediante mapeamento das tipologias aqui definidas.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

II - OBJETIVOS

1 - GERAIS

1.1 - Tomar conhecimento da realidade no que se refere a distribuição espacial e a caracterização das tipologias habitacionais.

1.2 - Identificar áreas problema.

1.3 - Elaborar critérios para propostas alternativas de solução.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

2. - OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- 2.1 - Identificar áreas específicas determinantes ou determinadas pelos padrões tipológicos mais apropriados (preservação, recuperação, substituição, etc).
- 2.2 - Identificar aspectos que determinam a especificidade de padrões tipológicos em certas áreas (histórico, físico, densidade populacional, densidade construtiva, sócio-econômico, cultural, etc).
- 2.3 - Verificar a existência de agrupamentos de padrões tipológicos diferentes característicos de determinados grupos sócio-econômicos.
- 2.4 - Sugerir, em primeira instância, procedimentos para propor ou não a substituição tipológica.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

1. CRITÉRIOS E PARÂMETROS

1.1 - Para definição das tipologias adotou-se critérios comuns, os quais são:

1.1. a - Área do lote - taxa de ocupação

1.1. b - Implantação no lote

1.1. c - Áreas construída (m^2)

1.1. d - Nível do programa.

1.1. e - Nível do serviço - infra-estrutura

1.2 - Para representação gráfica das tipologias definidas:

1.2. a - Observar a coerência entre a representação gráfica e os padrões tipológicos no que diz respeito a aspectos:

- quantitativo - maior ou menor ocorrência

- verticalização - maior ou menor altura

1.2. b - Observar a evidência de áreas tipo em função de características, como:

- historicidade

- morfologia

- aspectos de imagem ambiental

- outros

1.2. c - Observar as áreas conflito em função de suas características e a sua representação de acordo com:

- grau de complexidade

- especificidade do problema

- possibilidade de intervenção

- necessidade de intervenção

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

1.3 - Para a definição das áreas conflito estabeleceu-se os seguintes casos.

1.3. a - Coexistência de padrões tipológicos diferentes em áreas valorizadas através de substituição, gerando:

- a descaracterização da área.
- a super valorização econômica não suportável por parte dos usuários.
- a substituição, também, de usos não adequados à área.
- alteração climática (ilhas de calor, ventilação).
- poluição (sonora e visual).
- a super-utilização da infra-estrutura.
- maior adensamento construtivo e populacional não adequado à área.

1.3. b - Densidade construtiva alta, gerando:

- impossibilidade de organização do espaço físico.
- inexecuibilidade de implantação da infra-estrutura.
- dificuldades quanto à implantação de equipamentos de apoio.
- dificuldades quanto à substituição tipológica mais adequada, mantendo a população.

1.3. c - Predominância de tipologias de má qualidade, gerando:

- condições sub-humanas de habitabilidade.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- impossibilidade de implantação de equipamentos de apoio, dada a inexistência de áreas livres.
- marginalização da população.
- condições de insalubridade e deflagração de doenças epidêmicas e endêmicas.
- impossibilidade de substituição tipológica

1.3. d - substituição de usos inadequados em áreas ocupadas por habitação, gerando:

- a expulsão de usuários em áreas de predominância habitacionais
- os problemas relativos à circulação urbana.
- a poluição sonora e visual.
- descaracterização da área.

1.3. e - Uso ilegal de áreas-invasões - gerando:

- destruição de ecologia.
- condições sub-humanas de habitabilidade.
- instabilidade de ocupação.
- falta de infra-estrutura.
- falta de equipamentos de apoio.
- insegurança física na área decorrente do tipo de habitação - deslizamentos.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

2 - UNIVERSO DO ESTUDO

2.1 - Definiu-se como universo de estudo a área urbanizada da Cidade do Salvador, excluindo-se o distrito de Madre de Deus - Bom Jesus e os Sub-distritos de São Cristóvão - Aeroporto, Periperi, Páris, Plataforma e Maré, em função de uma posterior tomada de medidas nestas áreas, em outra etapa.

2.2 - A área urbanizada é compreendida pelos bairros estabelecidos pela CONDER, segundo o agrupamento dos setores censitários do IBGE; ou seja:

- Barra, Rio Vermelho, Amaralina, Nordeste de Amaralina, Jardim Apipema (Morro Ipiranga e Morro do Gato), Ondina - São Lázaro, Graça, Vitória - Campo Grande, Canela, Garcia, Federação, São Pedro, Barris - Politeama, Barbalho, Osme de Farias, Matatu - Pitangueiras - Santo Agostinho, Ribeira, Monte Serrat - Boa Viagem, Calçada - Mares, Roma, Bonfim, Alagados, Tororô, Conceição da Praia - Comércio, Sé, Pilar, Santo Antônio, Lapinha, Pau Miúdo, IAPI, Caixa D'Água, Quintas - Cidade Nova, Nazaré- Saúde, Pituba, Liberdade, Brotas, Engenho Velho de Brotas, Luis Anselmo, Cabula, Armação, Boca do Rio, STIEP, BC - Cascão, Itapoã - Piatã - Paralela, Pernambuês, São Gonçalo, São Caetano, Lobato, Fazenda Grande, Mata Escura, Pirajá, Pau da Lima e Sete de Abril.

3 - DADOS

- De acordo com a introdução, os dados foram levantados considerando os dois aspectos básicos:

VERSÃO PRELIMINAR

SUJEITO A REVISÃO

- 3.1 - quanto às tipologias arquitetônicas
- 3.2 - quanto à distribuição das mesmas na cidade.

Com referência ao item 3.1, a sua abordagem se verificará através de:

- identificação tipológica
- caracterização tipológica

utilizando-se os seguintes dados:

- Dados para o estudo "Uso do Solo" da PLANAVE. Conforme este estudo, os padrões tipológicos são definidos em função dos seguintes critérios:

- ocupação por classe social
 - área média construída
 - nível de acabamento
 - implantação no lote
 - número de pavimentos
 - padrão de conforto
 - padrão de serviços de infra-estrutura
- e resultando a classificação:

- R1 - residência - classe alta
- R2 - residência - classe média-alta
- R3 - residência - classe média-média
- R4 - residência - classe média-baixa
- SN - residência proletária
- P1 - prédio c/ mais de 4 pavimentos
- P2 - prédios de até 4 pavimentos
- P3 - sobrados

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- Bibliografia (ver anexo) - A bibliografia pesquisada se referiu especificamente a procura de subsídios para a classificação e fundamentação das tipologias.

No que se refere ao item - 3.2, o mesmo foi estudado segundo as fontes abaixo discriminadas:

- "Processo de Verticalização de 1971-1976" - realizado pelo GT - Habitação junto às construtoras que atuam no mercado da construção civil. Os dados deste estudo foram utilizados para complementar as informações fornecidas pelo estudo da PLANAVE.
- Estudo "Grau de Verticalização" - realizado pelo GT - Habitação, teve como base de informação os dados das tipologias pluridomiciliares da PLANAVE, atualizados através de levantamento de campo.
- As aerofotogrametrias da cidade realizados em 1973 pela Cruzeiro do Sul em convênio com a EMBASA.

Em função do ano do levantamento, o mesmo apresenta deficiências de informações relativas ao crescimento da cidade.

As aerofotos forneceram os dados sobre as tipologias unidomiciliares e complementaram, em parte, as pluridomiciliares.

- Com o conhecimento empírico da cidade, tentou-se suprir as lacunas verificadas nas fontes anteriormente citadas.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

4 - IDENTIFICAÇÃO TIPOLOGICA

Para a identificação das tipologias habitacionais considerou-se dois aspectos básicos:

1 - Quanto ao tipo de ocupação:

- unidomiciliar
- pluridomiciliar

2 - Quanto ao tipo de implantação no solo urbano:

- horizontal - casa
- vertical - edifício

A tipologia unidomiciliar se define pela unidade habitacional correspondente a um domicílio, implantado isoladamente ou a gregado a outra unidade em sentido horizontal.

A pluridomiciliar se define pela agregação vertical de domicílios.

Na classificação unidomiciliar identificou-se as seguintes tipologias:

- mansão e casa
- casa popular
- casebre, barraco e "avenida"

Na classificação pluridomiciliar identificou-se

- sobrados
- edifícios

Vale ressaltar que para edifício, em função de características específicas, estabeleceu-se as sub-classificações abaixo:

- E - 1 - edifícios de até 4 pavimentos
- E - 2 - " de 5 até 10 "
- E - 3 - " dell até 15 "
- E - 4 - " de mais de 16 pavimentos

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

5 - CARACTERIZAÇÃO TIPOLOGICA

A caracterização das tipologias obedeceu os critérios estabelecidos no item 1.1 - "critérios e parâmetros".

De acordo com a identificação tipológica tem-se, na classificação unidomiliar:

5.1 - MANSÃO - CASA (classe alta e média alta)

- 5.1.a - Quanto a área do lote - taxa de ocupação. - lotes acima de $360,00 \text{ m}^2$ e taxa de ocupação variando de 40% a 70%, de acordo com a localização.
- 5.1.b - Quanto a implantação no lote - implantações com recuos e afastamentos estabelecidos pelo Código de Obras e Urbanismo e em casos específicos as dimensões de recuos e afastamentos que ultrapassam a legislação, em função de lotes maiores.
- 5.1.c - Quanto a área construída - habitações com áreas superiores a $130,00 \text{ m}^2$.
- 5.1.d - Quanto à volumetria - habitações de um ou mais pavimentos.
- 5.1.e - Quanto ao programa - habitações que apresentem programas que variam desde um atendimento confortável, onde se verificam espaços para as necessidades básicas: íntimo, social e serviços, até uma sofisticação maior dos mesmos.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- 5.1.f - Quanto ao padrão construtivo - identifica-se a través da aplicação de materiais de 1^a categoria ou de requinte, como também de originalidade. E para melhor caracterização deste aspecto, a técnica construtiva aplicada apresenta nível superior decorrente do emprego de mão - de - obra mais qualificada.
- 5.1.g - Quanto ao nível de serviços - apresentam infra-estrutura em graus de completude desde os basicamente necessários até os de maior requinte.

5.2 - CASA POPULAR (classe média-média e média-baixa)

- 5.2.a - Quanto à área do lote - taxa de ocupação - lotes a partir de 120,00 m² até 360,00 m² e taxa de ocupação variando de 40% a 70% de acordo com a localização. E constata-se também lotes a partir de 60,00 m², nos casos especiais relativos aos conjuntos habitacionais (BNH)
- 5.2.b - Quanto a implantação no lote - implantações sobre o limite da via pública e sobre as linhas de divisa lateral do lote como também com recuos e afastamentos estabelecidos pelo Código de Obras e Urbanismo.
- 5.2.c - Quanto a área construída - habitações com áreas de 60,00 a 130,00 m².
- 5.2.d - Quanto à volumetria - habitações de um ou dois pavimentos.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- 5.2.e - Quanto ao programa - habitações que apresentam programa para o atendimento mínimo, prescrito pelo Código de Obras e Urbanismo.
- 5.2.f - Quanto ao padrão construtivo - identifica-se através da aplicação de materiais de 2^a e 3^a categoria.
- Quanto à técnica construtiva aplicada apresenta-se com nível médio ou inferior, decorrente do emprego de mão-de-obra menos ou com nenhuma qualificação específica.
- 5.2.g - Quanto ao nível de serviços - apresentam infra-estrutura com nível precário.

5.3 - CASEBRE, BARRACO, "AVENIDA" (população de baixa renda)

- 5.3.a - Quanto a área do lote - lotes com área menor de 60,00 m² e taxa de ocupação de até 100%.

OBS: - neste nível também ocorre a presença de invasões, ou seja a ocupação de lotes alheios, inclusive sem demarcação.

- 5.3.b - Quanto a implantação no lote - as implantações se dão com recuos em alguns lotes legalizados; característica é, porém, a ocupação total do lote, sem recuos e/ou afastamentos, ressaltando-se, ainda, que na tipologia "avenida" ocorre na maioria das vezes a implantação de pequenas habitações em um único lote.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- 5.3.c - Quanto a área construída - habitações com áreas de até $60,00 \text{ m}^2$, com predominância de barracos até $36,00 \text{ m}^2$.
- 5.3.d - Quanto a volumetria - habitações térreas e normalmente com pé-direito mais baixo.
- 5.3.e - Quanto ao programa - em alguns casos se restringe a um espaço único para todas as atividades e sem instalações sanitárias; pode-se também encontrar habitações nesta tipologia com até 3 cômodos.
- 5.3.f - Quanto ao padrão construtivo - verifica-se a aplicação de materiais de 3ª categoria em alguns casos, mas geralmente são utilizados restos de materiais de construção, materiais de embalagem de atacados, elementos naturais, etc. As técnicas construtivas que caracterizam esta tipologia são a taipa, o tijolo comum, o adobe e semelhantes.
- 5.3.g - Quanto ao nível dos serviços - apresenta-se precaríssimo, sendo que em alguns poucos casos existem sanitários comuns, água e energia.

Na classificação pluridomiciliar ocorrem os seguintes tipos:

5.4 - SOBRADOS - (população de média e baixa renda)

No caso específico, trata-se de edificações originariamente unidomiciliares e que hoje passaram ao uso pluridomiciliar, o que explica em parte as características a seguir descritas:

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- 5.4.a - Quanto a área do lote - taxa de ocupação - lotes a partir de aproximadamente 140,00 m² com características específicas - pouca frente, grande profundidade e ocupação acima de 50%.
- 5.4.b - Quanto à implantação -- implantadas nas divisas do lote e no alinhamento das vias públicas.
- 5.4.c - Quanto a área construída - habitações com área normalmente superior a 100,00 m².
- 5.4.d - Quanto à volumetria - edificações de dois a quatro pavimentos e em alguns casos atingindo até seis pavimentos.
- 5.4.e - Quanto ao programa - em se tratando de uma tipologia que através do tempo sofreu alterações de uso, constata-se que o programa antes determinava espaços unifamiliares, sendo que naqueles mais próximos à via pública desenvolviam-se as atividades de comércio, sociais e de serviços, ficando os pavimentos superiores para as funções íntima e lazer. Hoje esses espaços alterados através de sub-divisões, geraram a ocupação pluridomiciliar, ou seja, uma grande quantidade de sub-habitações. Estas, geralmente se compõem de um ou mais cômodos onde se desenvolvem todas as atividades e apresentam instalações sanitárias bastante precárias.
- 5.4.f - Quanto ao padrão construtivo - como se trata de construções de outras épocas, os materiais empregados geralmente eram de boa qua

lidade. As técnicas construtivas denotam a qualificação da mão-de-obra de então. Em função do tempo e da falta de conservação, estas edificações normalmente se encontram em estado de deterioração.

A qualidade dos materiais e a técnica empregada, características das habitações da população de renda alta e média-alta, não estão em nenhuma relação com os atuais usuários.

5.4.g - nível dos serviços - existe a infraestrutura básica. Contudo, o estado das instalações apresentam-se em condições precárias.

5.5 - EDIFÍCIOS

Antes de iniciar a caracterização desta tipologia fez-se necessário destacar alguns aspectos de ordem geral:

- Esta tipologia comparada com a anterior (sobrados) apresenta os elementos que a caracterizam como pluridomiciliar, ou seja: 1) a cada habitação corresponde um domicílio; 2) a superposição de habitações.

A determinação de diferentes níveis de altura se estabeleceu da seguinte forma:

E - 1	- Edifícios	até	4 pavimentos	
E - 2	- "	de 5 a	10	"
E - 3	- "	de 11 a	15	"
E - 4	- "	de +	16	"

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

e em função de:

- grau de verticalidade
- custos decorrentes dos equipamentos necessários para as edificações de maior altura.
- ocupação por nível de renda -

Quanto à ocupação por nível de renda, observa-se que os edifícios de até 4 pavimentos são habitados principalmente pela população de renda média-média e média-baixa, e os demais encontram-se ocupados pela população de renda média-média, média-alta e alta.

5.5.a - Quanto à área do lote - taxa de ocupação - lotes a partir de aproximadamente 200,00 m² até áreas de grandes dimensões, onde se encontram edificadas conjuntos habitacionais. Em função da variação da área e sua ocupação construtiva, a taxa de ocupação varia de 40% até 70%, segundo sua localização.

5.5.b - Quanto à implantação - de acordo com a localização do lote e sua área, bem como as dimensões do edifício, o mesmo apresenta ou não recuos e afastamentos. No caso de conjuntos não existe uma rigidez de implantação com referência ao lote em si, mas afastamentos mínimos entre os edifícios, em função da composição e dos aspectos de insolação, ventilação e privacidade.

5.5.c - Quanto à área construída - o tamanho dos apartamentos varia de acordo com a complexidade do programa e do poder aquisitivo da população a quem se destinam.

5.5.d - Quanto a volumetria - as edificações se caracterizam pela maior ou menor verticalização.

5.5.e - Quanto ao programa - em função da tipologia em si, o programa se desenvolve sobre dois aspectos:

- referentes aos domicílios em si
- referentes aos equipamentos comuns

Nesta tipologia se verificam as três funções básicas (social, íntimo e serviço), variando seu grau de sofisticação no que diz respeito aos domicílios e aos equipamentos comuns.

5.5.f - Quanto ao padrão construtivo - o mesmo se identifica através da aplicação de materiais de diversas qualidades, de acordo com o nível de renda dos usuários. Quanto a técnica construtiva constitui-se normalmente de uma estrutura independente, determinada pela verticalização e complementada por elementos de vedação.

5.5.g - Quanto ao nível de serviços - a infra-estrutura atende geralmente às necessidades básicas (água, luz e esgoto) até aquelas mais sofisticadas, exigidas pela classe de maior poder aquisitivo.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

6 - RELAÇÃO TIPOLOGIA - NÍVEL DE RENDA

Detendo-se na análise das tipologias segundo sua forma estrutural, através de abordagens que as inserem num contexto mais amplo, sem apenas desenvolver o estudo quanto aos aspectos físicos em si, tornou-se necessário estabelecer a relação existente entre tipologia e nível de renda; desde quando é notório que as habitações, no plano da oferta, é fundamentalmente dirigido pelo mercado imobiliário a determinadas faixas de renda.

Analizando o problema do ponto de vista do consumidor, sabe-se de um modo geral, que o mesmo para adquirir sua moradia está condicionado, por suposto, às interferências de fatores econômicos e à própria estratificação social.

Pesquisas que abordam as aspirações pessoais e as atitudes da população brasileira constataam que a casa própria figura como a principal aspiração da população. "Subjetivamente, a aquisição de um imóvel se constitui na principal evidência de de sucesso e da conquista de uma posição social mais elevada" (1).

O volume de construções e o preço das habitações, resultando basicamente das leis de mercado, refletem a estrutura especulativa organizada e mantida pelas empresas do ramo imobiliário que vêm atuando, desde meados da década de 60, através de incentivos governamentais, os quais têm, portanto, contribuído para o aceleramento do processo da especulação nos centros

(1) BOLAFFI, Gabriel - Habitação e Urbanismo: O Problema e o Falso Problema - Comunicação apresentada para o Simpósio de Habitação XXVII Reunião Anual da SBPC - Julho, 1975 (pag. 75)

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

urbanos. Com a dinâmica da valorização do solo urbano, que não resulta apenas da especulação e nem se articula com os movimentos puramente financeiros distanciados da economia, a Cidade do Salvador vem progressivamente apresentando características que já lhe conferem a necessidade de um quadro definido de intervenções, no controle do uso do solo. Por outro lado vale ressaltar também, que a localização das moradias está fundamentalmente relacionada com a estrutura sócio-econômica da metrópole.

Passando à análise das tipologias, anteriormente definidas, com relação às classes sociais, observa-se que nas tipologias unidomiciliares existe por certo, diversificação sócio-econômica de ocupação.

A Mansão - casa está tipicamente integrada na composição social de classe alta e média-alta; conseqüentemente, a mesma apresenta valorização acentuada em função dos padrões construtivos, condições de implantação e localização, concorrendo assim para a efetivação da referida estratificação social.

Quanto à Casa Popular, diante de sua própria denominação, evidencia-se de imediato que a mesma já dispõe, também, de uma estratificação social que vem justificar a predominância da classe social média-média e média-baixa. Com referência aos barracos, casebres e "avenidas" tornam-se óbvios os problemas pertinentes às suas características sócio-econômicas, configurando-se assim com bastante clareza, a importância dessa tipologia, quando se sabe que grande parte da população da cidade encontra-se abrigada na mesma. As camadas da população menos favorecidas não tendo acesso à aquisição de terrenos para construir suas moradias e não podendo pagá-las, são levadas a ocupações ilegais que resultam nas construções clandestinas; surgindo as favelas entre charcos, encostas e groves.

Em se tratando da tipologia SOBRADO, dada a desvirtuação de sua ocupação, que de unidomiciliar passou a ter uso pluridomiciliar, é certo que, historicamente com esta transformação ocupacional, ocorreu por conseguinte, uma diversificação de absorção pelas classes sociais, ou seja, antes ocupado pela classe senhorial, encontra-se hoje distribuído entre as classes média-baixa e média-média, passando assim a ter considerável desvalorização, principalmente nos casos em que foram os sobrados transformados em pensões, repúblicas, casas comerciais, etc.

Com relação aos prédios, observa-se que a produção dos mesmos é intencionalmente dirigida para um mercado já estratificado (classe alta e média-alta), em decorrência da própria estrutura sócio-econômica. Os interesses dos especuladores figuram no quadro geral da composição econômica da cidade como elementos orientadores das leis de mercado. Assim os lançamentos de prédios, segundo gabarito alto, médio ou baixo, diversificação de padrões construtivos (ótimo, bom e regular), e de programa quanto ao número de quartos (4, 3, 2, 1 quarto), variam de acordo com a dinâmica estabelecida por estes agentes e evidentemente, em parte, não refletindo as necessidades reais do mercado consumidor. Contudo, o que se pode constatar numa análise bastante breve é que a estratificação social se verifica, predominantemente, nos prédios altos e de média altura, os quais são ocupados, em sua grande maioria, pela população de maior poder aquisitivo (classe alta e média-alta), uma vez que os mesmos requerem uma gama de equipamentos especiais e de infra-estrutura, que incidem no preço do bem final, como também no valor da manutenção do imóvel.

Em se tratando, especificamente, de prédios de baixa altura, observa-se que não ocorre uma acentuada estratificação social entre os mesmos; e constata-se, portanto, que a existência ainda de uma população com maior poder aquisitivo nesta

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

tipologia explica-se por razões de que os mesmos tenham sido construídos por particulares ou pequenas construtoras, que em função do seu porte não penetram no mercado com o invólucro da propaganda. Por outro lado, mais recentemente, esta tipologia (prédios de até 4 pavimentos) encontra-se, com expressividade, concentrada em Conjuntos Habitacionais, abrigando, sobretudo, populações de renda média ou baixa; uma vez que em termos de custos de construção e manutenção a mesma figura-se com grande viabilidade econômica para atender aos programas habitacionais do Governo, em certos aspectos, uma tentativa de minorar o "deficit" de moradias, particularmente, para a população de renda média.

7 - MAPEAMENTO

- O mapeamento teve como objetivo representar o conjunto das tipologias, verificado através da sua predominância. Em assim sendo, foram utilizadas manchas que retratam a distribuição dos diversos tipos de habitações no espaço urbano.

Vale salientar que em função dos critérios e parâmetros estabelecidos, houve a preocupação de ressaltar graficamente aqueles aspectos julgados relevantes para o Plano de Desenvolvimento da Cidade, ou seja, as áreas tipo e as áreas conflito.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

IV - ANEXOS

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

1 - PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

1.1 - OBJETIVOS

- 1.1.1 - Selecionar fontes, coletar e analisar dados.
- 1.1.2 - Definir o universo do estudo (área urbana) .
- 1.1.3 - Estabelecer parâmetros para identificar e ca
racterizar as tipologias.
- 1.1.4 - Estabelecer parâmetros para a representação -
gráfica da realidade, segundo os elementos teó
ricos definidos.
- 1.1.5 - Estabelecer critérios para detectar áreas con
flito.
- 1.1.6 - Evidenciar as áreas conflito graficamente

1.2 - CRITÉRIOS E PARÂMETROS

Os critérios e parâmetros que orientam o estudo si
tuam-se em dois níveis:

1.2.1 - Quanto à metodologia adotada

- 1.2.1.1 - Utilização de dados disponíveis
- 1.2.1.2 - Conhecimento empírico
- 1.2.1.3 - Nenhuma preocupação maior de aprofundamen
to do trabalho

OBS - O maior aprofundamento do trabalho deverá
ocorrer somente para casos específicos, -
julgados imprescindíveis.

1.2.2 - Quanto aos objetivos fixados

1.2.2.1 - Com respeito às tipologias propriamente ditas.

- Delimitação de número de padrões tipológicos predominantes, que caracterizam áreas no universo do estudo estabelecido.

- Definição de elementos básicos que caracterizam as tipologias.

1.2.2.2 - Com respeito à representação gráfica.

- Focalização dos aspectos julgados importantes (por ex. áreas conflito).

- Coerência entre o padrão tipológico e sua representação gráfica.

- Focalização das áreas tipo, em função da predominância tipológica definida.

1.2.2.3 - Com respeito às áreas conflito - focalização daquelas:

- onde a coexistência de padrões tipológicos diferentes gera conflitos.

- onde se verifica alta densidade construtiva gerando problemas na organização do espaço urbano.

- onde a tipologia predominante indica condições sub-humanas de habitação.

- onde se verifica a ocupação ilegal das áreas.

**VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO**

1.3. UNIVERSO DO ESTUDO

Tendo em vista as possíveis dimensões que o trabalho poderia apresentar, fêz-se necessário delimitar o universo do estudo em função dos dados disponíveis como também pela melhor operacionalidade dos mesmos.

De acordo com o acima exposto, houve a preocupação de incluir as áreas onde a priori, se verificarão intervenções imediatas do plano e foram omitidas aquelas, cuja localização prevê tomada de medidas em outras etapas.

1.4. LEVANTAMENTO DOS DADOS

Em função do universo de estudo e sua complexidade, os dados utilizados foram compilados de várias fontes. Após a identificação das mesmas, passou-se a análise do seu conteúdo que foi complementado com outros subsídios em função dos objetivos específicos do trabalho.

Estes objetivos e critérios anteriormente definidos serviram para orientar e selecionar os dados e seu posterior mapeamento.

De acordo com a introdução, os dados apresentam-se em dois níveis:

- a - quanto às tipologias arquitetônicas
- b - quanto à distribuição das mesmas na cidade.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Os relativos ao item "a" serviram para a caracterização dos padrões tipológicos. E aqueles relativos ao item "b", em função da predominância de um padrão, evidenciaram sua distribuição caracterizando diferentes tipos de ocupação habitacional.

Observação: - Os dados utilizados, em função das limitações (tempo, fontes, etc.), são questionáveis e sua utilização é temporária até um futuro aprimoramento.

1.5 - MAPEAMENTO

Julgou-se importante representar graficamente os dados já sistematizados e evidenciar de acordo com os objetivos do estudo e com aqueles que definem o método empregado, às áreas conflito em função de uma análise preliminar.

A escala julgada mais conveniente para a representação foi a de 1:10.000, sendo reduzida posteriormente para 1:20.000, conseguindo-se assim, uma melhor visão do conjunto.

1.6 - ANÁLISE DO MAPEAMENTO

A análise do mapeamento foi realizada a princípio em dois níveis no que diz respeito:

- 6.1 - À verificação de coerência entre os objetivos, critérios e dados com o mapeamento.
- 6.2 - À constatação de aspectos que exigirão, posteriormente, soluções alternativas.

**VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO**

1.7 - CONCLUSÕES

As conclusões preliminares, baseadas na análise, in
dicarão, por conseguinte, alternativas de solução;
seja de remanejamento, de preservação, de substitui
ção, etc. tipológicas.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- ANÁLISE DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL
DOS PADRÕES TIPOLOGICOS

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

3 - ANÁLISE DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS PADRÕES TIPOLÓGICOS
EM FUNÇÃO DAS ÁREAS CONFLITO, TIPO E EXPANSÃO

S U M Á R I O

I - INTRODUÇÃO	01
II - ÁREAS CONFLITO E TIPO	03
III - ÁREAS TIPO	07
IV - ÁREAS CONFLITO (EM MENOR ESCALA)	11
V - ÁREAS DE EXPANSÃO	15
VI - MAPA	

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

I - INTRODUÇÃO

A presente análise teve por base os elementos que definiram as áreas conflito e áreas tipo, bem como as si multaneamente conflito e tipo.

Tendo-se como quadro de referência o mapeamento dos di versos padrões tipológicos e sobre o mesmo a divisão da cidade em unidades de análises e o perfil dos ba irros, foi possível localizar os pontos onde se verificaram as situações correspondentes ãquelas áreas con flito e tipo. A partir de então, constatou-se que:

1. De um modo geral as Us.A situadas nos quadrantes noroeste e sudoeste apresentam maior grau de com plexidade comparadas com aquelas localizadas nos quadrantes sudeste e nordeste. Desta forma, observa-se que as Us.A situadas no sudeste, por se encontrarem também na área de urbanização contínua, possuem problemas semelhantes (verticalização, substituição de usos, super-utilização da infra-estrutura, etc.) aos das Us.A do sudoeste, embora estas últimas estejam caracterizadas em me nor grau por aqueles problemas.
2. As Us.A inseridas no quadrante nordeste e parte do centro definem-se pelos vazios; entretanto, o comprometimento de algumas dessas áreas com projetos habitacionais, como o Cajazeira, Mussurunga e Narandiba, contribuem para caracterizá-las, a priori, como áreas de futura ocupação habitacional.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

3. As Us.A localizadas no centro, na sua maioria, marcam-se pelos elementos que as definem como áreas conflito, contudo, em menor grau.
4. Ao norte as Us.A encontrando-se em grande parte rarefeitamente ocupadas, apresentam-se definidas como área de expansão.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

II- ÁREAS CONFLITO E TIPO

U.A. 11 e 14 (Vitória, Campo Grande, Canela, Graça, Barra e Barra Avenida)

Estas Us.A., de início com características estritamente residencial, vêm sofrendo rápido processo de substituição de usos como também tipológico; sendo este último através da acentuada verticalização.

A configuração daqueles dois processos bem como a penetração de atividades terciárias e a implantação de equipamentos de porte, geram para a área problemas relativos à circulação urbana, poluição sonora, super-utilização da infra-estrutura, maior adensamento construtivo e populacional, não adequados à área, e super-valorização dos imóveis.

O nivelamento sócio.econômico e a super-valorização do solo atribuem à área uma tipicidade própria, conferindo também uma valoração no sentido de atrair e concentrar atividades de lazer, turismo, serviços e comércio dirigidos para as faixas de renda média - alta e alta.

U.A. 10, 9, 4, 3,2,1 (Barris, Politeama, São Pedro, Sé, Conceição da Praia)

Trata-se de uma área que teve como primeira forma de ocupação o uso residencial; no entanto, sofreu consideráveis alterações, acompanhando assim, o processo de expansão da cidade na medida em que se verificou e ainda tem se verificado acentuada penetração de serviços e comércio.

VERLÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Em vista da grande concentração dessas atividades bem como de equipamentos de porte, os problemas desta área referem-se basicamente a super-utilização da infra-estrutura em rede. Verificando-se, sobretudo, o agrçamento da circulação urbana, através do volumoso tráfego de transportes coletivos e particulares, uma vez que a área se caracteriza também pela sua centralização político-administrativa.

U.A. 34, 35 e 36 (Caixa D'Água, Pau Miúdo, IAPI, Quintas, Cidade Nova)

Esta área apresenta características próprias em face da densidade construtiva e populacional local, tendo em vista que como todas as áreas ocupadas por população de baixa renda, na maioria das vezes, a ocorrência do parcelamento de lotes, possibilita a elevação do número de construções, onde a área edificada absorve quase que o total da área do terreno disponível.

O nivelamento sócio-econômico, detectado através da maior participação da população da faixa de renda "C", tem como produto a presença de moradias tipo casa popular, barraco-casobre "avenidas", definindo este conjunto de Us.A como área tipo. Vale ressaltar que o nível de habitabilidade daquela última tipologia denota a precariedade das construções bem como a deficiência da infra-estrutura.

U.A. 47, 48, 49, 50 e 54 (Lapinha e Liberdade)

Nesta área a predominância do uso habitacional encontra-se refletida na expressiva densidade populacional e construtiva da mesma; tendo sido, por outro lado, incrementada a implantação de comércio e serviços, que se estendem ao longo das vias de maior circulação de pedestres e veículos.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Em função da grande concentração daquelas atividades, a área em estudo possui um sub-centro bastante definido. E além dos aspectos abordados anteriormente, vale salientar também, a forma de ocupação do solo, que é, em grande parte, através do parcelamento de lotes, onde a área edificada ocupa basicamente o total da área do terreno disponível.

U.A. 46, 55 e 58 (Fazenda Grande, São Caetano)

A alta densidade construtiva, a ocupação ilegal de terras e a presença de tipologias, na sua maioria, de má qualidade caracterizam estas Us.A como área conflito. E dado o grau de complexidade dos problemas aí existentes, a impossibilidade de organização do espaço e a inexecutabilidade de implantação de infra-estrutura agravam sintomaticamente as condições de habitabilidade, tanto em termos da unidade menor - a habitação - como do espaço urbano.

U.A 51 (Calçada)

Área predominantemente voltada para as atividades terciárias (comércio e serviço) de certa especificidade, atribuindo à mesma auto-suficiência e características de sub-centro.

Observa-se, que os problemas relativos à circulação, são de correntes da demanda de serviços e comércio aí localizados, não se restringindo os mesmos somente ao atendimento da população local. Sendo assim, os problemas referentes à maior concentração de pessoas em busca daquelas atividades, como também o volume de transportes coletivos e particulares, geram, para a área, conflitos prementes de intervenções mais imediatas.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Em termos tipológicos, esta U.A. define-se pela presença considerável de unidades unidomiliárias de padrão médio e baixo, respectivamente casas populares e casebres, barracos e "avenidas",

U.A. 31 e 32 (Nordeste de Amaralina)

Embora se trate de uma área cuja localização pode ser considerada privilegiada, não só pela circunvizinhança (Rio Vermelho, Amaralina e Pituba) como também pelas vias de acesso disponíveis, estas Us. A encontram-se ocupadas por população de baixa renda predominando os casebres - barracos - "avenidas". Quanto as unidades pluridomiliárias, as mesmas sobressaem no trecho de Amaralina, através de prédios de baixa altura (até 5 pavimentos), absorvidos por população de renda média.

U.A. 53 e 56 (Alagados)

Os elementos nitidamente marcantes destas Us.A. como área de conflito depreendem-se no nível de má habitabilidade das tipologias predominantes na área, gerando condições de insalubridade e deflagrações de doenças, insegurança física, dificuldades na organização do espaço e marginalização da população.

Vale ressaltar que estes problemas deverão ser sanados à medida em que o projeto de recuperação para a área seja implantado, através da coordenação da AMESA.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

III - ÁREAS TIPO

U.A. 52 e 57 (Ribeira, Bonfim e Monte Serrat)

Estas Us.A. apresentam-se como área tipo em vista de suas características residenciais bem como pela forma de crescimento, sem a penetração especulativa; não ocorrendo, portanto, a super-valorização dos imóveis, para fins de substituição tipológica, em particular residencial. Por outro lado, pode-se explicar este fato pela presença de indústrias (chocolate, cigarros e bebidas), que geram para a área considerável poluição, distanciando os especuladores de atuarem nesta parte da cidade. Conclui-se, por tanto, ^{que,} comparando esta área com outras da Cidade, depreende-se um descompasso em termos de crescimento e complexidade.

É importante ainda solicitar nestas Us.A. a presença de monumentos históricos de valor arquitetônico e turístico.

U.A 33

A especificidade desta área deve-se basicamente às suas características históricas, apresentando como predominância tipológica os sobrados. Contudo, vale ressaltar que os mesmos vêm passando pelo processo de substituição de uso, trazendo como consequências a marginalização da população residente, principalmente devido ao tipo de uso, que se encontra voltado para o comércio e serviços de grande porte, exemplificados através do comércio atacadista e depósitos, aí alocados.

U.A. 23 (Santo Antônio)

Área predominantemente residencial com tipicidade histórica,

**VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO**

em termos de arquitetura, por se verificar acentuado número de sobrados e igrejas, traçado de ruas estreitas com calçamento tipo "cabeça-de-nêgo". Em vista da valoração turística atribuída à área e aquelas características, observa-se a penetração de um comércio típico-artesanal - nos trechos do Pelourinho e do Carmo.

U.A. 15 e 16 (Ondina e Jardim Apipema)

Esta área define-se através da homogeneidade sócio-econômica retratada nos padrões tipológicos aí existentes (mansões--casas e prédios) e na super-valorização dos imóveis, por se tratar de uma área próxima à orla marítima. Verifica-se, por outro lado, a tendência acentuada do processo de verticalização, determinada pela especulação imobiliária, com incidência de edificações de prédios de 5 a 15 pavimentos e mais de 16 pavimentos.

U.A. 17 (Rio Vermelho e Amaralina)

Esta U.A. apresenta-se com a vocação residencial bastante acentuada, embora em alguns trechos (nas vias principais) já se verifica a penetração de comércio e serviços voltados para o atendimento mais amplo, não se restringindo somente ao público local. Evidentemente, com este processo, os problemas de circulação se acentuaram, daí, ocorrendo uma super-utilização do sistema viário.

As características sócio-econômicas observadas nesta U.A. estão refletidas nos padrões tipológicos aí existentes, predominando as tipologias horizontais, em particular na área que compreende o bairro do Rio Vermelho. Quanto ao processo de verticalização, vale destacar que a maior incidência de construções tem sido de prédios de até 5 pavimentos.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

U.A. 28 e 29 (Pituba)

Como estas Us,A, não apresentam situações conflitantes foram definidas como área tipo, considerando-se que inicialmente sua ocupação se verificava com objetivo de veraneio. Posteriormente com a expansão do sistema viário e implantação de equipamentos como o Colégio Militar e a Igreja de N. S. da Luz, verificou-se uma acentuada ocupação através de construção de prédios isolados, conjuntos habitacionais unidomiciliares e em paralelo a substituição tipológica de padrões unidomiciliares por edifícios de apartamentos. Por outro lado, ocorre forte penetração de atividades terciárias e até industriais, observando-se assim a substituição de usos inadequados a uma área nitidamente residencial.

U.A. 37 e 38 (Cabula e Pernambucoês)

Estas Us.A. caracterizam-se pela presença de áreas livres e predominância de uso residencial, constatando-se na área do Cabula a presença de chácaras que coexistem com o padrão tipológico popular (unidomiciliar e pluridomiciliar - conjuntos habitacionais). Em se tratando da área de Pernambucoês, apesar de ter características semelhantes ao Cabula, a mesma apresenta padrões tipológicos inferiores, em vista do grande número de barracos, casebres e "avenidas".

U.A. 40 (Armação)

U.A. 63 e 65 (Piatã e Itapoã)

Estas áreas têm como elemento marcante a sua própria localização, na orla marítima, e como predominante o uso residencial. Toda a área ^é dotada de valores naturais - praias e áreas verdes - o que por certo atrai o turismo, além da própria população da cidade, em busca de lazer. Ressalta-se, ainda, a

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

presença de vazios que possibilitarão novas ocupações na medida em que se verificar o processo de expansão da cidade,

U.A. 68

Esta U.A. apresenta-se ocupada por habitações de alto padrão construtivo, acompanhando o alto preço dos terrenos. Vale ressaltar os aspectos de imagem ambiental que a área dispõe, caracterizados pela presença de praias e áreas verdes.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

IV - ÁREAS CONFLITO (EM MENOR GRAU)

U.A. 12 e 13 (Fazenda Garcia e Federação)

Estas áreas caracterizam-se pela presença de equipamentos de certo porte, como algumas unidades da Universidade, hospital, clínicas médicas, escritórios, escolas, na sua maioria localizados na extensão de vias principais (Caetano Moura e prolongamento da Av. Cardeal da Silva, Leovigildo Filgueiras); contribuindo, portanto, para a super-utilização da infraestrutura básica e do sistema viário; e conseqüentemente acentuando os problemas relacionados ao tráfego e à poluição sonora.

Por outro lado, vale ressaltar as invasões aí existentes barracos, casebres e "avenidas" - na sua maioria implantadas nas encostas e vales, apresentando os problemas inerentes à população de baixa renda.

U.A. 18, 19, 20 e 26 (Brotas, Engenho Velho de Brotas)

Estas áreas, embora tivessem características predominantemente rurais através da presença de grande chácaras, vem se processando fortes modificações na sua estrutura física mediante o parcelamento de terras (loteamentos), bem como a implantação de novas tipologias (pluridomiciliares - prédios isolados) e mais recentemente a concentração de Conjuntos Habitacionais. Em paralelo, também, tem se verificado a penetração de serviços com atendimento voltado para um público maior, o que por certo contribuiu para a super-utilização das

vias principais (Av. D, João VI, Rua Frederico Costa, Boa Vista de Brotas e Alm, Alyes Câmara) e da infra-estrutura básica.

U.A. 21, 22 e 25 (Matatu, Cosme de Farias e Luis Anselmo)

Nestas Us. As, os problemas básicos referem-se, em parte, à expressiva densidade construtiva, ao uso ilegal de terras e, noutro sentido, à substituição de usos inadequados à área, gerando a super-utilização da infra-estrutura básica, problemas de tráfego, poluição sonora e maior valorização dos imóveis.

U.A. 24 (Brabalho)

Esta U.A. define-se como área estritamente residencial, embora tenha se verificado mais recentemente a penetração de serviços voltados para o atendimento externo, como clínicas médicas e escritórios, além da existência de grandes equipamentos, como o ICEIA, Escola Técnica Federal e o Forte do Brabalho, contribuindo para a super-utilização da infra-estrutura básica e das vias de acesso principais, como também maior valorização dos imóveis para fins comerciais.

U.A. 76 (Lobato)

As características básicas desta área referem-se ao padrão tipológico popular e baixo (casa, casebre-barraco "avenida"), bem como ao nível dos serviços de infra-estrutura em rede, bastante deficitários.

Vale ressaltar que esta área, semelhante a outras em Salvador de população de baixa renda, trás consigo problemas comuns, ou seja, uso ilegal de terras, condições precárias de

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

em termos de tipologia, o padrão popular é o predominante, seguindo-se o padrão baixo (casebre, barracó e "avenida"), na sua maioria de invações de terras.

U.A. 69 (parte de São Cristóvão)

Área predominantemente residencial, com características tipológicas de padrão popular e baixo, refletindo o nível sócio-econômico da população aí residente; por outro lado, observa-se a presença de problemas inerentes a estes aspectos, particularmente quando se trata do nível de atendimento de serviços de infra-estrutura em rede.

U.A. 5, 6, 7 e 8 (Nazaré, Saúde e Tororó)

Áreas com predominância de uso residencial, embora já se verifique a penetração de atividades terciárias, sendo que os serviços aí implantados, normalmente estão voltados para um público mais amplo enquanto que o comércio é basicamente de atendimento local.

É importante salientar que o processo de substituição tipológica, na área, já assume certas proporções, principalmente na Av. Joana Angélica - trecho da Lapa até o Jardim de Nazaré. Com relação às tipologias existentes nestas unidades, constata-se certa diversificação diante da presença de sobrados, mansões - casas, casas populares e prédios de 5 a 15 pavimentos.

Em termos de problemática de circulação merece destaque a Av. Joana Angélica, que apresenta grande volume de tráfego, por ser a via principal da área, embora estas unidades sejam servidas por avenidas de vale.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

habitabilidade, marginalização da população, condições de insalubridade e deflagração de doenças; necessitando, portanto, de intervenções imediatas,

U.A. 43, 44, 45 (São Gonçalo, Mata Escura)

Observa-se que estas Us.A. encontram-se rarefeitamente ocupa das por população de renda "C" nas tipologias casa popular, casebre-barraco "avenida". E vale ressaltar que nas mesmas está incluído parte do projeto Naranjiba, o que, por certo contribuirá para o maior adensamento da área. É importante deter-se, posteriormente, nos aspectos de compatibilização deste projeto com a área, no que diz respeito à infra-estr^utura, densidade, tipologias, sistema viário e relação trabalho-moradia.

U.A. 60 e 73 (Sete de Abril, Pau da Lima)

Estas áreas como outras de população de baixa renda, ateam-se a problemas comuns, porém em se tratando do nível de comple xidade destes ocorrem situações específicas como é o caso desta área, onde as condições de habitabilidade apresentam-se menos problemáticas do que as condições daquelas áreas já estranguladas.

Por outro lado, estas Us.A. são privilegiadas em virtude da topografia e da presença de áreas verdes na circunvizinhanca. Em termos de tipologias predominan a casa popular, em seguida barraco-casebre e "avenida".

U.A. 41 (Boca do Rio)

A densidade construtiva desta área vem crescendo sensivelmente, embora seja uma área não muito extensa. Por outro lado,

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

V - ÁREAS DE EXPANSÃO

U.A. 27, 30, 39 e 42

Estas Us.A. caracterizam-se basicamente pelas grandes áreas, ainda sem ocupação definida. Contudo, já se encontram nas mesmas alguns equipamentos de porte, como o Shopping Center Iguatemi, Estação Rodoviária, instalações do Jornal "A TARDE" e outros serviços.

A U.A. - 27 - apresenta-se, em parte, com sua ocupação definida pelo Projeto Pituba para uso residencial e de lazer bem como para atividades terciárias. Vase ressaltar, ainda que a U.A. 42 tem parte de sua área comprometida com o Projeto Habitacional de Narandiba.

U.A. 66 (Pituassu)

Esta U.A. encontra-se comprometida com o Projeto do Parque Metropolitano de Pituassu.

U.A. 61 e 62

U.A. 64 e 67

U.A. 69 (um trecho)

Estas Us.A. encontram-se definidas basicamente pelos grandes vazios, possibilitando desta forma futuras ocupações.

**VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO**

U.A. 59, 74 e 75

As características destas Us.A referem-se aos vazios existentes bem como uma parte da área que se encontra comprometida com o projeto Habitacional de Cajazeira.

U.A. 70

Esta U.A encontra-se em parte comprometida com o Projeto Mussurunga.

U.A. 71, 72, 79 e 80

Estas U.As. caracterizam-se, sobretudo pelos vazios aí existentes. Entretanto, parte das mesmas encontra-se comprometida com habitações populares, tais como: Projeto Habitacional de Cajazeiras (U.A. - 72 e 79) e Conjunto Habitacional do CIA (UA-80).

U.A. 77, 78 e 81

Em termos de tipologias habitacionais estas U.As. definem-se pela predominância de casas populares. Em menor escala, são encontradas, também, barracos - casebres - "avenidas", ocupando áreas de encostas e vales; e em seguida, casas - mansões, consideravelmente em menor proporção, comparadas com estas últimas.

U.A. 82 e 83

Estas U.As. são caracterizadas pela baixa densidade populacional. A ocupação habitacional reflete-se na predominância de casas populares, concentradas, sobretudo, na U.A-82; onde também se encontram instaladas algumas unidades industriais.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

VI - MAPA

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

4 - VERTICALIZAÇÃO

S U M Á R I O

I - INTRODUÇÃO	01
II - GRAU DE VERTICALIZAÇÃO	
1 - OBJETIVOS	02
2 - LEVANTAMENTO DOS DADOS	02
3 - CONTEÚDO DO ESTUDO	03
III - PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO	
1 - OBJETIVOS	08
2 - LEVANTAMENTO DOS DADOS	08
3 - CONTEÚDO DO ESTUDO	08
IV - TABELAS (A e B)	
GRAU DE VERTICALIZAÇÃO	
V - TABELAS	
PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO	
VI - MAPAS	

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

I - INTRODUÇÃO

As transformações que vêm se processando na área urbanizada da cidade, em particular, através do acelerado processo da verticalização, tornam cada vez mais acentuados os problemas resultantes da concentração demográfica, originada daquele processo, em áreas onde, na maioria delas, a infra-estrutura em rede não se encontra dimensionada para suportar uma sobrecarga de utilização. Por outro lado, a ação dos órgãos públicos, sobretudo municipais, apresenta-se deficitária no controle e orientação da expansão urbana, particularmente quanto às diretrizes do uso do solo. Também vale ressaltar que o impulso verificado na indústria da construção civil, com a criação do BNH, vem intensificando e consolidando a atuação do setor imobiliário para o incremento da verticalização.

Portanto, a VERTICALIZAÇÃO tem um peso significativo nas mudanças ocorridas na estrutura física da cidade, através dos seguintes aspectos:

- a - Substituição tipológica do padrão unidomiliar pelo pluridomiliar, normalmente verificado em áreas super-valorizadas e de considerável adensamento populacional.
- b - Implantação de edifícios isolados em áreas de ocupação rarefeita, refletindo o modelo espontâneo de expansão urbana dirigida pelo mercado imobiliário, para atender à população de faixa de renda mais elevada.
- c - Implantação de Conjuntos Habitacionais (verticalizados) para atendimento da população de menor poder aquisitivo (faixa B).

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Como consequência dos aspectos expostos anteriormente, tem-se a considerar os problemas originados a partir dos mesmos, no que se refere à imagem ambiental, à super-utilização da infra-estrutura (em áreas já adensadas), à solicitação de equi

amentos comunitários, etc.

O presente estudo será norteado por dois níveis de abordagens:

- quanto ao Grau
- quanto ao Processo

II - GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

1. OBJETIVOS

O estudo do Grau de Verticalização tem como objetivo imediato responder aos seguintes aspectos:

- qual a predominância tipológica habitacional (em termos de número de pavimentos).
- em que áreas da cidade o fenômeno se manifesta com maior intensidade.

2. LEVANTAMENTO DOS DADOS

- 2.1 - Mapas de campo da pesquisa domiciliar realizada pela PLANAVE, no período de 1973/75.
- 2.1 - Checagem dos dados (acima) em determinadas áreas, com o objetivo de atualizar os mapas de campo da PLANAVE.

As áreas escolhidas intencionalmente para esta checagem foram: Campo Grande, São Raimundo,

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Canela, Vitória, Barra, Graça, Ondina, Rio Vermelho, Amaralina e Pituba. Tomando-se como orientação para esta seleção as áreas onde o processo de Verticalização já se manifesta com certo dinamismo, bem como as conclusões a respeito de agrupamento dos bairros de Salvador em zonas residenciais do "Estudo Sobre a Indústria da Construção Civil na RMS" - SEPLANTEC - CONDER.

3 - CONTEÚDO DO ESTUDO

3.1 - MAPEAMENTO

Os dados obtidos, através das fontes já citadas, foram inicialmente pontualizados na escala - 1:5000, excluindo-se os prédios de até 4 pavimentos, em virtude dos mesmos não figurarem com expressividade na imagem ambiental da cidade. Em seguida, executou-se o mapeamento na escala - 1:20.000, que ofereceu uma visão globalizante do fenômeno, em termos de sua distribuição física.

Vale ressaltar que este mapeamento foi realizado com os dados das tabelas ou seja, o quantitativo de edifícios por bairros (tabelas 01 a 04)

3.2 - ANÁLISE DOS DADOS

Os dados resultaram nas seguintes tabelas:

- a - quantitativo das tipologias habitacionais (1) por bairros e por agrupamento de Zonas de Tráfego, correspondentes aos mesmos, conforme tabela - A. Observa-se que nos bairros citados anteriormente, os dados nestas tabelas encontram-se atualizadas pela pesquisa

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

de campo realizada pelo GT-Habitação
PLANDURB.

b - quantitativo das Tipologias Habitacionais (1)
por Zonas de Tráfego-tabela - B.

Fonte: PLANAVE

Vale ressaltar que a análise a seguir visa, sobretudo, focalizar os quantitativos mais representativos das tabelas, com as informações por bairros (item a).

Constata-se, por exemplo, uma maior concentração de P - 4 - edifícios de mais de 15 pavimentos - nos considerados bairros "nobres" da cidade ou naqueles que se caracterizam pela predominância da população da faixa de renda "A". Quanto aos quantitativos da referida tipologia, observa-se que existem 24 prédios construídos e em construção distribuídos na Pituba e que representam 25,53% do total pesquisado. Ainda nesta mesma tipologia, 23 prédios na área compreendida entre Canela, Campo Grande e Polliteama - (24,47% sobre o total), 21 prédios (22,34%) na Barra e 12 prédios (12,77%) na Graça. Com exceção da Pituba, onde predomina a ocupação de vazios, as outras três áreas são afetadas pela substituição tipológica de casas-mansões ou pequenos prédios por prédios de maior altura.

-
- (1) - P1 - prédios até 4 pavimentos
P2 - " de 5 a 10 pavimentos
P3 - " de 11 a 15 "
P4 - " de mais 16 "

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

As áreas anteriormente relacionadas são ainda as que concentraram os maiores quantitativos de prédios tipo P3, absorvidos pelas faixas de renda média-alta e alta; e além daquelas áreas, Ondina/Apipeba já refletem uma tendência, mais recente, da ocupação vertical. Abaixo, são discriminados os quantitativos e percentuais (estes sobre o total) de prédios P3 nas áreas onde se verifica a maior incidência dos mesmos:

BARRA - 28 prédios (20,30%)
ONDINA/APIPEBA - 19 prédios (13,77%)
GRAÇA - 17 prédios (12,32%)
POLITEAMA/CANELA/CAMPO GRANDE - 15 prédios
(10,37%)
PITUBA - 15 prédios (10,87%)
COMÉRCIO/SÉ/S. PEDRO/BAIXA DOS SAPATEIROS - 14
prédios (10,14%)

Numericamente mais expressivos que os prédios da tipologia P3 e P4, as edificações tipológicas habitacionais P2 foram encontradas em maior número de áreas da cidade, atendendo às faixas de renda "A" e "B" e concentrando-se, sobretudo, nos bairros centrais ou da orla marítima:

BARRA - 99 prédios (14,12% - do total pesquisado)
NAZARÉ/TORORÓ - 95 prédios (13,55%)
BROTAS - 80 prédios (11,40%)
GRAÇA - 77 prédios (10,98%)
POLITEAMA/CANELA/CAMPO GRANDE - 73 prédios
(10,41%)

Tem-se ainda uma relativa concentração dessa mesma tipologia (P2) nas áreas de ONDINA/APIPEBA (59 prédios ou seja, 8,42% do total), Pituba

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

(44 prédios - 6,28%) e na zona compreendida entre Comércio, Sé, São Pedro e Baixa dos Sapateiros (41 prédios - 5,82%).

Embora não conste do mapeamento, a tipologia P1 contribui majoritariamente nos quantitativos do grau de Verticalização; encontrando-se, portanto, em considerável participação nos conjuntos habitacionais com o padrão construtivo popular, uma vez que esta tipologia atende principalmente à população de faixa de renda "B" e como se pode verificar através dos quantitativos e percentuais, abaixo relacionados, a mesma se concentra, sobretudo, nos bairros populares:

MATATU/COSME DE FARIAS/LUIS ANSELMO - 343-6,51%
NAZARÉ/TORORÓ - 304 - 5,77%
LIBERDADE - 293 - 5,56%
COMÉRCIO/SÉ/S.PEDRO/BAIXA DOS SAPATEIROS - 277-
5,26%
PAU MIÚDO/IAPI - 240 - 4,55%
BONFIM - 207 - 3,93%
BARRA - 196 - 3,72%
CALÇADA/MARES/ROMA - 190 - 3,61%
PITUBA - 175 - 3,32%

Do centro até a Pituba, o grau de verticalização estende-se acompanhando a orla marítima, porém mais concentrado na parte sudoeste (Barra, Graça, Vitória, Canela, Ondina).

A priori, pode-se observar também duas tendências de interiorização da tipologia pluridomiciliar: uma que acompanha toda a extensão do bairro de Brotas e outra que segue o acesso principal da Federação ao Rio Vermelho.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

São estas considerações mais visíveis que se pode te
cer a respeito de como vem se . processando a vertical
lização da habitação em Salyador.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

III - PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

1 - OBJETIVOS

- Verificar a predominância tipológica habitacional no processo de Verticalização, no período de 1971 a 1976
- Constatar em que ano do período em estudo verificou maior incidência da verticalização, em função do número de edificações.

2 - LEVANTAMENTO DOS DADOS

- 2.1 - Pesquisa junto às Construtoras que lidam com o mercado imobiliário - particularmente o residencial - tabelas I a IV.
- 2.2.- Levantamento dos Alvarás de Licenciamento e Fiscalização da Prefeitura da Cidade do Salvador - Tabelas V e VII.

3 - CONTEÚDO DO ESTUDO

3.1 - MAPEAMENTO

Através de uma confrontação dos dados obtidos pelas fontes anteriormente mencionadas, constatou-se divergências quanto aos resultados, considerando que:

- a - os dados oriundos da pesquisa às Construtoras não correspondem ao total de prédios construídos na cidade, tendo em vista que não se realizou a complementação desses dados com relação aos empreendimentos particulares como também a não ampliação do universo de pesquisa, abrangendo maior número de construtoras.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

b - os dados dos Alvarás de Licenciamento e Fiscalização não refletem o quantitativo real de edificações, uma vez que nem a todo alvará corresponde uma edificação. Constatando-se, desta forma, que o número de licenciamentos poderá ser maior que o de edificações.

Em anexo, encontram-se os mapas referentes aos respectivos dados da Pesquisa das Construtoras bem como dos Alvarás de Licenciamento e Fiscalização, na escala 1:20.000.

3.2 - ANÁLISE DAS TABELAS II, III e IV

- PESQUISA ÀS CONSTRUTORAS

Os dados fornecidos pelas Construtoras pesquisadas englobam o período de 1971-76 e referem-se ao início e término das obras, conforme demonstra a tabela II. Assim, como se pode verificar, a partir de 1972 ocorre uma tendência crescente de lançamentos de prédios, embora em 1976 tenha sido registrado um pequeno decréscimo de edificações.

Com relação às tipologias - tabela III - a maior predominância de lançamentos em 1971 ocorreu com P3, participando com 40% sobre o total de prédios edificados nesse ano; em 1972 a maior incidência foi de P1, na ordem de 34,88, ou seja 15 prédios. Também em 1973, esta mesma tipologia participou com 32,35%, sobre o total dos 68 lançamentos deste ano.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

A tipologia P3 novamente voltou a ter considerável representatividade, quando incidiu com o percentual de 36,00% dos 50 lançamentos, ocorridos em 1974. Em 1975 a tipologia P2 destaca-se com 43,66% sobre o total, correspondendo a 31 prédios, e por fim em 1976, ainda esta mesma tipologia, com 41,67% (em números de 20 prédios). Tabela III).

Quanto à incidência das tipologias P1, P2 e P3 - e P4 no período de 1971-76 - tabela IV - constatou-se que a tipologia P2 apresentou-se com maior quantitativo, compreendendo 95 prédios. Por outro lado, observa-se que esta tipologia habitacional em 1975 incidiu, com 32,63% sobre o total dos 95 prédios edificadas neste ano. A tipologia P3 contribuiu com 86 prédios, no período abrangido pela pesquisa. Quanto a P1 verificaram 62 lançamentos, sendo que a maior incidência se deu em 1973 com 35,48% (22 prédios) e para P4 com o total de 57 prédios, encontrando-se os maiores percentuais nos anos de 1973 e 1974, ambos com 28,07% daquele total, ou seja 16 lançamentos.

3.3 - ANÁLISE DAS TABELAS - V e VI

- ALVARÁS DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Quanto aos dados coletados dos Alvarás e Licenciamentos no período de 1971 e 1976, vale ressaltar que em 1971 não foram pesquisados, o número de pavimentos dos projetos licenciados.

Pela tabela V, 1976 apresentou maior número de licenciamentos, totalizando em 264, dos quais a

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

maior incidência neste ano foi de P1 com 57,95%, ao passo que P4 configurou-se com baixo índice percentual, com 1,9%. Em seguida, 1973 com 197 licenciamentos, observando-se a mesma situação de 1976: maior número de P1, com 56,35% do total de prédios licenciados naquele ano; contudo, este último percentual foi superior ao verificado em 1976, nessa mesma tipologia. Ainda em 1973, P2 e P3 participaram respectivamente, com 23,86% e 10,15% sobre o total dos licenciamentos. Decrescendo os quantitativos dos licenciamentos, tem-se 1974 e 1975; o primeiro ano com o total de 161 prédios licenciados e o segundo com 150. Nestes anos, a ordem de maior incidência tipológica coincide, ou seja, tanto em 1974 como em 1975: P1 correspondendo aos maiores percentuais, respectivamente, 53,42% e 58,0%; P4 com menores índices: 6,21% em 1974 e 7,33% em 1975.

Quanto à tabela VI, tem-se a considerar que do quantitativo das tipologias no período pesquisado, a maior predominância recaiu sobre P1, com 437 prédios e em seguida P2 com 193 e P3 com 102 unidades; consideravelmente menor foi a participação de P4 com 45 prédios.

Dos 437 prédios da tipologia P1 o maior percentual de licenciamentos foi verificado em 1976 com 35,01% do total. Na tipologia P2, dos 193 licenciamentos, observou-se também em 1976 maior incidência desse padrão tipológico, ou seja 36,80% - sobre o total.

Quanto a tipologia P3, dos 102 licenciamentos, em 1976 constatou-se maior concentração da mesma:

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

34,31%; e em seguida, em 1974 com 25,49%. Passando à tipologia P4 o maior percentual ocorreu em 1973 com 42,22% sobre o total dos licenciamentos; ao passo que em 1976 observou-se decréscimo de participação desta tipologia, correspondendo a 11,11% sobre o total, no período em estudo.

Para efeito de comparação, não se inseriu nesta análise os dados ocorridos em 1972, uma vez que não foram representativos, considerando-se que a penas 2 prédios da tipologia P2, e 3 da P3 participaram no cômputo geral dos dados desse ano.

IV - TABELAS (A e B)

- GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

VERÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

(01)

TABELA - A

MACRO ZONA	BAIRRO	ZONA DE TRÁFEGO	T I P O L O G I A S							
			P - 1		P - 2		P - 3		P - 4	
			TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
01	Comércio/Sao Pedro Baixa Sapateiro/Sê	1 a 4	277	5,26	41	5,85	14	10,14	-	-
02	Nazarê/Tororô	5 a 9	304	5,77	95	13,55	10	7,25	1	1,06
03	Campo Grande Politeama/Canela	10 - 11	120	2,28	73	10,41	15	10,87	23	24,47
04	Vitória	12	15	0,28	17	2,43	5	3,62	3	3,19
05	Graça	13	67	1,27	77	10,28	17	12,32	12	12,77
06	Barra	14 - 15	196	3,72	99	14,12	28	20,30	21	22,34
07	Ondina/Apipema	16 - 17	113	2,14	59	8,42	19	13,77	4	4,26
08	Garcia Alto da Federação	18 a 20	67	1,27	13	1,85	4	2,90	-	-
09	Federação	21 a 23	114	2,16	4	0,57	-	-	-	-
10	Rio Vermelho	24 - 25	122	2,32	27	3,85	6	4,35	1	1,06
11	Eng.Velho Brotas	26 - 27	156	2,96	-	-	-	-	-	-
12	Brotas	28 a 32	513	9,74	80	11,40	-	-	4	4,26
13	Acupe	33 - 34	15	0,28	2	0,29	-	-	-	-
14	Luis Anselmo Matatu/Cosme de Farias	35 a 41	343	6,51	17	2,43	-	-	-	-

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

(02)

MACRO ZONA	BAIRRO	ZONA DE TRAFEGO	T I P O L O G I A S							
			P - 1		P - 2		P - 3		P - 4	
			TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
15	Barbalho	42	135	2,56	28	3,99	1	0,72	1	1,06
16	Pilar/Sto. Antonio	43 - 44	114	2,16	4	0,57	-	-	-	-
17	Lapinha	45	82	1,56	1	0,14	-	-	-	-
18	Caixa d'Água	46 a 48	162	3,07	2	0,29	-	-	-	-
19	Páu Miúdo/IAPI	49 a 52	240	4,55	1	0,14	-	-	-	-
20	Liberdade	53 a 60	293	5,56	2	0,29	-	-	-	-
21	Calçada/Mares/Roma	61 a 63	190	3,61	-	-	1	0,72	-	-
22	Alagados	64 a 70	380	7,21	-	-	-	-	-	-
23	Bonfim	71 - 72	207	3,93	2	0,29	-	-	-	-
24	Ribeira	73 - 74	105	2,00	-	-	-	-	-	-
25	São Caetano	75 a 79	146	2,77	-	-	-	-	-	-
26	Fazenda Grande	80 - 81	37	0,70	-	-	-	-	-	-
27	Mata Escura	82 - 83	47	0,89	-	-	-	-	-	-
28	São Gonçalo	84	4	0,08	-	-	-	-	-	-

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

(03)

MACRO ZONA	BAIRRO	ZONA DE TRÁFEGO	T I P O L O G I A S							
			P - 1		P - 2		P - 3		P - 4	
			TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
29	19 BC - Cabula	85 - 86	63	1,20	-	-	-	-	-	-
30	Pernambuês	97 - 88	18	0,34	-	-	-	-	-	-
32	Pituba	90 a 94	175	3,32	44	6,28	15	10,87	24	25,53
33	Amaralina	95	63	1,20	8	1,14	2	1,45	-	-
34	Nordeste	96 a 99	66	1,25	3	0,43	-	-	-	-
35	Armação	100 a 101	21	0,40	2	0,29	1	0,72	-	-
36	Boca do Rio	102	22	0,42	-	-	-	-	-	-
37	Piatã	103	48	0,91	-	-	-	-	-	-
38	Itapoã	104 a 105	21	0,40	-	-	-	-	-	-
39	Paralela	106 a 110	7	0,13	-	-	-	-	-	-
40	Páu da Lima	111 - 112	5	0,09	-	-	-	-	-	-
41	Sete de Abril	113	4	0,08	-	-	-	-	-	-
43	Pirajá	115	15	0,28	-	-	-	-	-	-
44	Lobato	116	7	0,13	-	-	-	-	-	-

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR

SUJEITO A REVISÃO

(04)

MACRO ZONA	BAIRRO	ZONA DE TRAFEGO	T I P O L O G I A S							
			P - 1		P - 2		P - 3		P - 4	
			TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
45	Plataforma	117 a 119	24	0,46	-	-	-	-	-	-
46	Periperi	120 a 121	102	2,27	-	-	-	-	-	-
47	Coutos	122 a 123	1	0,02	-	-	-	-	-	-
48	Paripe	124 a 126	31	0,59	-	-	-	-	-	-
51	Valéria	129	2	0,09	-	-	-	-	-	-
52	Ipitanga	130	1	0,02	-	-	-	-	-	-
53	São Cristovão	131	2	0.04	-	-	-	-	-	-

TOTAL	5269	100	701	100	138	100	24	100
--------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----

FONTE: Mapas de campo da PLANAVE com atualização - PLANDURB-GT-HABITAÇÃO

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIA POR ZONA DE TRÁFEGO

01

TABELA - B

ZONA DE TRÁFEGO	P - 1			P - 2			P - 3			P - 4			TOTAL	
	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	%
1	25	0,47	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	100
2	29	0,55	87,88	3	0,47	9,09	1	1,04	3,03	-	-	-	33	100
3	97	1,83	89,00	8	1,26	7,34	4	4,17	3,66	-	-	-	109	100
4	126	2,38	76,37	30	4,74	18,18	9	9,38	5,45	-	-	-	165	100
5	108	2,04	79,41	22	3,48	16,18	6	6,25	4,41	-	-	-	136	100
6	27	0,51	54,00	23	3,63	46,00	-	-	-	-	-	-	50	100
7	84	1,60	84,00	13	2,05	13,00	3	3,12	3,00	-	-	-	100	100
8	38	0,72	71,70	14	2,20	26,42	1	1,04	1,88	-	-	-	53	100
9	45	0,85	66,18	20	3,16	29,41	3	3,12	4,41	-	-	-	68	100
10	82	1,55	69,49	30	4,74	25,42	5	5,21	4,24	1	2,10	0,85	118	100
11	38	0,72	44,19	26	4,10	30,23	12	12,50	13,95	10	20,85	11,63	86	100
12	15	0,30	39,47	19	3,00	50,00	3	3,12	7,90	1	2,10	2,63	38	100
13	57	1,07	39,31	74	11,70	51,03	6	6,25	4,14	8	16,70	5,52	145	100
14	127	2,40	67,92	49	7,74	26,20	8	8,33	4,28	3	6,30	1,60	187	100

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIA POR ZONA DE TRÁFEGO

02

ZONA DE TRÁFEGO	P - 1			P - 2			P - 3			P - 4			TOTAL	
	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	%
15	93	1,75	63,70	38	6,00	26,03	14	14,60	9,59	1	2,10	0,68	146	100
16	101	1,90	67,34	38	6,00	25,34	10	10,42	6,66	1	2,10	0,66	150	100
17	42	0,80	79,25	11	1,74	20,75	-	-	-	-	-	-	53	100
18	11	0,21	91,66	1	0,16	8,34	-	-	-	-	-	-	12	100
19	34	0,65	68,00	12	1,90	24,00	4	4,17	8,00	-	-	-	50	100
20	22	0,41	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22	100
21	20	0,37	90,90	2	0,32	9,10	-	-	-	-	-	-	22	100
22	85	1,60	97,70	2	0,32	2,30	-	-	-	-	-	-	87	100
23	14	0,26	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	100
24	48	0,90	82,76	9	1,42	15,52	1	1,04	1,72	-	-	-	58	100
25	74	1,40	85,05	13	2,05	14,95	-	-	-	-	-	-	87	100
26	76	1,43	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76	100
27	80	1,50	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	100
28	40	0,75	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	100

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIA POR ZONA DE TRÁFEGO

03

ZONA DE TRÁFEGO	P - 1			P - 2			P - 3			P - 4			TOTAL	
	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	%
29	51	0,96	47,23	53	8,37	49,07	-	-	-	4	8,15	3,70	108	100
30	75	1,41	80,65	18	2,84	19,35	-	-	-	-	-	-	93	100
31	67	1,26	88,15	9	1,42	11,85	-	-	-	-	-	-	76	100
32	280	5,27	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280	100
33	5	0,10	83,34	1	0,16	16,66	-	-	-	-	-	-	6	100
34	10	0,20	90,90	1	0,16	9,10	-	-	-	-	-	-	11	100
35	86	1,62	96,62	3	0,47	3,38	-	-	-	-	-	-	89	100
36	113	2,13	98,26	2	0,32	1,74	-	-	-	-	-	-	115	100
37	11	0,20	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	100
38	14	0,26	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	100
39	12	0,22	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	100
40	21	0,40	91,30	2	0,32	8,70	-	-	-	-	-	-	23	100
41	86	1,62	89,58	10	1,58	10,42	-	-	-	-	-	-	96	100
42	135	2,54	81,81	28	4,42	16,97	1	1,04	0,61	1	2,10	0,61	165	100

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIA POR ZONA DE TRÁFEGO

04

ZONA DE TRÁFEGO	P - 1			P - 2			P - 3			P - 4			TOTAL	
	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	%
43	104	1,96	96,30	4	0,63	3,70	-	-	-	-	-	-	108	100
44	10	0,20	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	100
45	82	1,54	98,80	1	0,16	1,20	-	-	-	-	-	-	83	100
46	101	1,90	99,00	1	0,16	1,00	-	-	-	-	-	-	102	100
47	33	0,62	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	100
48	28	0,52	96,55	1	0,16	3,45	-	-	-	-	-	-	29	100
49	26	0,50	96,30	1	0,16	3,70	-	-	-	-	-	-	27	100
50	25	0,47	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	100
51	169	3,20	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169	100
52	20	0,37	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	100
53	43	0,81	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	100
54	8	0,15	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	100
55	20	0,37	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	100
56	28	0,52	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	100

GRAU DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIA POR ZONA DE TRÁFEGO

10

ZONA DE TRÁFEGO	P - 1			P - 2			P - 3			P - 4			TOTAL	
	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	% S/ SALVADOR	% S/ Z. TRÁFEGO	NÚMERO	%
127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
128	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
129	2	0,03	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	100
130	1	0,02	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100
131	2	0,03	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	100
132	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	5305	100,00	-	633	100,00	-	96	100,00	-	48	100,00	-	-	-

V - TABELAS

- PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

PESQUISA AS CONSTRUTORAS

CONSTRUTORAS QUE TRABALHAM COM MERCADO CONST. CIVIL		CONSTRUTORAS QUE N/ TRABALHAM COM MERCADO CONST. CIVIL		CONSTRUTORAS QUE N/ RESPONDERAM OS QUESTIONÁRIOS		CONSTRUTORAS DE ENDEREÇO IGNORADO		CONSTRUTORAS TOTAL GERAL	
Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
43	55,8	25	32,5	04 (1)	5,2	05	6,5	77	100

(1) Entre estas construtoras duas delas (Ipê e Promov) foram absorvidas respectivamente pela En-cil e Ciplan.

FONTE: PESQUISA REALIZADA DE JULHO A DEZEMBRO DE 1976 - PLANDURB - GT.HABITAÇÃO

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

LANÇAMENTO DE PRÉDIOS NO PERÍODO DE 71 - 76

LANÇAMENTOS			LANÇAMENTOS	
INÍCIO - TÉRMINO	Nº PRÉDIOS	%	TOTAIS P/ ANO	%

1971 - 1971	01	5,00	20	100
1971 - 1972	09	45,00		
1971 - 1973	10	50,00		
1972 - 1972	05	11,63	43	100
1972 - 1973	22	51,17		
1972 - 1974	16	37,20		
1973 - 1973	02	2,94	68	100
1973 - 1974	36	52,95		
1973 - 1975	25	36,76		
1973 - 1976	05	7,35		
1974 - 1974	03	6,00	50	100
1974 - 1975	21	42,00		
1974 - 1976	26	52,00		
1975 - 1975	01	1,40	71	100
1975 - 1976	36	50,70		
1975 - 1977	06	8,45		
1975 -	28	39,45		
1976 -	48	100,00	48	100

FONTE - Pesquisa realizada entre as construtoras que atuam na cidade do Salvador, no período de Julho/76 a Dezembro/76 - PLANDURB

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIAS POR ANO - PERÍODO 71 - 76

ANO	P - 1		P - 2		P - 3		P - 4		TOTAL	%
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%		
1971	5	25,00	6	30,00	8	40,00	1	5,00	20	100
1972	15	34,88	13	30,24	8	18,60	7	16,28	43	100
1973	22	32,35	16	23,53	14	20,59	16	23,53	68	100
1974	7	14,00	9	18,00	18	36,00	16	32,00	50	100
1975	6	8,45	31	43,66	22	30,99	12	16,90	71	100
1976	7	14,58	20	41,67	16	33,33	5	10,42	48	100

FONTE - Pesquisa entre as construtoras que atuam na cidade do Salvador, realizada no período de Julho/76 a Dezembro/76 - PLANDURE

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

QUANTITATIVO DE TIPOLOGIAS POR ANO - PERÍODO 71-76

ANO	P - 1		P - 2		P - 3		P - 4	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1971	5	8,06	6	6,32	8	9,30	1	1,75
1972	15	24,20	13	13,69	8	9,30	7	12,28
1973	22	35,48	16	16,84	14	12,28	16	28,07
1974	7	11,29	9	9,47	18	20,94	16	28,07
1975	6	9,68	31	32,63	22	25,58	12	21,05
1976	7	11,29	20	21,05	16	18,60	5	8,78
TOTAL	62	100,00	95	100,00	86	100,00	57	100,00

FONTE -- Pesquisa entre as construtoras que atuam na Cidade do Salvador, realizada no período de Julho/76 a Dezembro/76 - PLANTURB.

TABELA V

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
QUANTITATIVO DE TIPOLOGIAS POR ANO - PERÍODO 71-76

ANO	TIPOLOGIAS		P-1		P-2		P-3		P-4		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1971 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1972 (2)	-	-	02	40,00	03	60,00	-	-	-	-	05	100,00
1973	111	56,35	47	23,86	20	10,15	19	9,64	197		197	100,00
1974	86	53,42	39	24,22	26	16,15	10	6,21	161		161	100,00
1975	87	58,00	34	22,67	18	12,00	11	7,33	150		150	100,00
1976	153	57,95	71	26,90	35	13,25	5	1,90	264		264	100,00

FONTE: LICENCIAMENTOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR

(1) Nos licenciamentos não constavam o número de pavimentos

(2) Além desses licenciamentos, encontrou-se 53 prédios com a denominação de "BOM MÉDIO" e 26 como "LUXO", sem a informação do número de pavimentos.

TABELA VI

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO
 QUANTITATIVO DE TIPOLOGIAS POR ANO - PERÍODO - 71-76

ANO	TIPOLOGIA	P-1		P-2		P-3		P-4	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1971 (1)		-	-	-	-	-	-	-	-
1972 (2)		-	-	02	1,03	03	2,94	-	-
1973		111	25,40	47	24,35	20	19,61	19	42,22
1974		86	19,68	39	20,21	26	25,49	10	22,22
1975		87	19,91	34	17,61	18	17,65	11	24,45
1976		153	35,01	71	36,80	35	34,31	5	11,11
TOTAL GERAL		437	100,00	193	100,00	102	100,00	45	100,00

FONTE: Licenciamentos da Prefeitura Municipal de Salvador.

(1) Idem Tabela V

(2) Idem Tabela V

VI - MAPAS

- GRAU DE VERTICALIZAÇÃO
- PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- CONJUNTOS HABITACIONAIS

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

5 - CONJUNTOS HABITACIONAIS

S U M Á R I O

I - INTRODUÇÃO	01
II - CONSIDERAÇÕES GERAIS	02
III - OBJETIVOS	
GERAIS	05
ESPECÍFICOS	06
IV PROCEDIMENTO METODOLÓGICO	
1. UNIVERSO DE ESTUDO	06
2. DADOS	06
3. FONTES	07
4. SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS	08
5. ANÁLISE DAS TABELAS	10
V ANEXOS	
1. TABELAS - I II III IV V	
2. TABELAS POR AGENTE PROMOTOR	
3. MAPAS	

I - INTRODUÇÃO

Pretendendo-se fazer uma rápida sinópe histórica a respeito dos Conjuntos Habitacionais, vale ressaltar, sobretudo, a origem da primeira vila operária implantada na Cidade do Salvador, bem como as idéias desenvolvidas por alguns estudiosos como Robert Owen, Fourier e Le Play, que por volta de 1822 já se preocupavam com as aglomerações urbanas formadas impropriamente, em decorrência do avanço industrial, sem a devida sistematização de implantação no espaço urbano. Em resposta aos futuros problemas habitacionais, os mesmos sugeriram formas novas de organização das comunidades em torno das indústrias, segundo a perspectiva das atuais "unidades de habitação coletiva". Fourier, por exemplo, preconizou os "palácios sociais" distribuídos em construções coletivas para cerca de 2.000 pessoas.

Absorvendo as teorias desenvolvidas por esses estudiosos, Luiz Tarquínio como proprietário de uma indústria textil, atualmente Companhia Empório Industrial do Norte, por volta de 1890-91, fundou a 1ª Vila Operária denominada Luis Tarquínio, situada próxima à referida fábrica, com 258 residências - caracterizadas pela tipologia de casas geminadas com 2 pavimentos. Assim, o precursor da implantação de residências coletivas, em Salvador, tentava centralizar a função trabalho, a fim de que seus operários se beneficiassem das vantagens de proximidade trabalho - habitação.

Detendo-se nas vilas operárias é possível estabelecer um

paralelo com os conjuntos habitacionais quando numa definição genérica a "vila" se caracteriza pela concentração de um determinado número de domicílios segundo mesmo padrão construtivo da unidade habitacional, atendida por determinados equipamentos comunitários e destinada a população de uma mesma faixa de renda; daí a correlação "vilas operárias" e conjuntos habitacionais no que se refere a esses caracteres. Contudo, sabe-se que a diferença básica entre os mesmos, é que as primeiras são promovidas e mantidas por uma unidade empresarial enquanto que os conjuntos são implantados e mantidos sob regime condominial.

Os atuais conjuntos habitacionais já não se prendem tão somente à questão trabalho-habitação; a implantação dos mesmos "objetiva concentrar, nas diversas unidades residenciais, uma parcela da população social e economicamente diversificada, bem como uma grande variedade de serviços e equipamentos infra-estruturais e comunitários. Deste modo, o conjunto deve estar integrado na malha urbana existente ou então provocar a criação de uma nova malha que o envolva e, ao mesmo tempo, reflita os anseios da comunidade residente, dentro de uma visão realista das necessidades e das condições econômicas e sociais, conservando a individualidade de cada um". (1).

II. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Até antes da criação do Plano Nacional de Habitação, a participação do Governo Federal ou Estadual como resposta

-
- (1) Estudo sobre Conjuntos - Problema do BNH - soluções para inadimplências, Circular SAF nº 34/6344/73. Elaborada pela: TESE - Técnicos e Serviços de Economia e ATELIER - Arquitetura e Comunicações
Dezembro de 1974.

aos problemas referentes ao déficit habitacional que vi nha se avolumando num processo acelerado, se manifestava através dos programas desenvolvidos pelas Caixas Econô micas e pelos Institutos de Previdência, sem um esquema global de atuação.

Em 1964, pela Lei 4.380/64, foi criado o BNH - Banco Na cional de Habitação - que deveria pela sua gênese, enca rar a habitação no plano de oferta segundo o nível do "habitat" e não de mera construção de casas. Assim, o BNH, exercendo a função de "orientar, disciplinar e con trolar o Sistema Financeiro de Habitação", uma vez que foi criado para "promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor ren da", ⁽²⁾ estaria atuando no sentido de minimizar o "deficit" habitacional. Portanto, a aquisição do imóvel (casa ou apartamento) através de um mercado organizado seria a opção para a população, sem o devido poder aquisitivo, requerido pelo mercado imobiliário livre.

O BNH atuando através do Sistema Financeiro de Habita ção com o Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) e o Plano Nacional de Saneamento (PANASA) trabalha com os recursos das poupanças compulsórias e voluntárias.

"O princípio sobre o qual se assenta o Plano Habitacio nal é o de aplicação da correção monetária aos financia mentos com a finalidade de preservar o valor dos emprés timos de maneira a assegurar o retorno ao valor, para geração de outra unidade, e assim por diante.

"A aplicação dos recursos do Sistema Financeiro de Habi tação tem as seguintes prioridades:

(2) Diagnóstico Urbanístico da RMS - Tomo 6 - Habitação Mi nuta do Relatório Preliminar - 1974.75 - CONDER.

- a) "construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações com condições sub-humanas de habitação;
- b) "projetos municipais ou estaduais para com as ofertas de terreno já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato de construção de habitações;
- c) "projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;
- d) "projetos de iniciativa privada que contribuem para a solução de problemas habitacionais; e
- e) "construção de moradias para a população rural" (3)

O quadro que se segue explicita os agentes promotores que estão relacionados aos respectivos tipos de mercados e origem dos financiamentos, objetivando atender às prioridades acima descritas:

(3) Diagnóstico Urbanístico da RMS - Tomo 6 - Habitação. Minuta do Relatório Preliminar - 1974.75 - CONDER.

AGENTE PROMOTOR	TIPO DE MERCADO	ORIGEM DO FINANCIAMENTO
1. Particulares e Empresas Imobiliárias	Mercado Livre	Recursos próprios e Terceiros
2. Empresas Imobiliárias	Mercado Médio	S.B.P.E.
3. INOCOOP	Mercado Econômico	S.F.H
4. URBIS	Mercado Popular	S.F.H
5. Setor Informal	-	-

III OBJETIVOS

1. GERAIS

Diagnóstico dos Conjuntos Habitacionais, segundo a sua distribuição no espaço urbano, visando subsidiar o Modelo Físico Territorial, no tocante aos aspectos básicos: circulação e transporte, usos e áreas, físico-ambientais, físico-territorial e sócio-econômico.

AGENTE PROMOTOR	TIPO DE MERCADO	ORIGEM DO FINANCIAMENTO
1. Particulares e Empresas Imobiliárias	Mercado Livre	Recursos próprios e Terceiros
2. Empresas Imobiliárias	Mercado Médio	S.B.P.E.
3. INOCOOP	Mercado Econômico	S.F.H
4. URBIS	Mercado Popular	S.F.H
5. Setor Informal	-	-

III OBJETIVOS

1. GERAIS

Diagnóstico dos Conjuntos Habitacionais, segundo a sua distribuição no espaço urbano, visando subsidiar o Modelo Físico Territorial, no tocante aos aspectos básicos: circulação e transporte, usos e áreas, físico-ambientais, físico-territorial e sócio-econômico.

2. ESPECÍFICOS

- 2.1 - Levantamento de informações que identifiquem os Conjuntos Habitacionais, tais como localização, ano de implantação, tipologia, etc.
- 2.2 - Organização daquelas informações, em tabelas, a fim de se conhecer o quantitativo dos Conjuntos Habitacionais concentrados em cada uma das mesmas.
- 2.3 - Localização dos Conjuntos Habitacionais na planta da Cidade (escalas 1:20.000 e 1:50.000), visando apresentar um quadro geral da distribuição dos mesmos no contexto da área urbanizada.

IV - PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

1. UNIVERSO DE ESTUDO

Considerou-se como universo de estudo o Município do Salvador definido pelo Decreto-Lei nº 2454, data de 04.01.1973, que estabelece os limites do mesmo.

2. DADOS

Os dados que foram levantados dizem respeito à caracterização dos conjuntos nos seguintes aspectos:

- denominação
- localização
- fase de construção
- agente financeiro e/ou agente promotor
- padrão construtivo

- faixa salarial
- tipologia e o respectivo número de unidades
- área do terreno
- área total ocupada
- área total construída
- densidade
- planta de situação e/ou localização

3. FONTES

3.1 - A fim de se efetuar o levantamento de todos os Conjuntos Habitacionais construídos, em construção ou em projeto, fez-se necessário, em primeira instância, identificar os agentes promotores e /ou financeiros que vêm atuando na área.

3.2 - Com o objetivo de se coletar aquelas informações que caracterizam os conjuntos, tornou-se necessário na 1ª. etapa do presente trabalho a aplicação de um questionário junto aos Agentes Promotores e/ou Financeiros (Ver questionário em anexo).

OBS. Vale ressaltar que em função do volume de informações requeridas por esse questionário, sua aplicação tornou-se problemática quando os informantes não estavam devidamente organizados para fornecer os dados solicitados; o que resultou, por certo, na ineficiência deste levantamento.

3.3 - Considerando-se o item acima (3.2), partiu-se para uma simplificação do referido questionário, agora em forma de tabela (ver anexos) que

foi enviada aos mesmos agentes, através de o
fícios. É importante salientar que a tabela,
quando encaminhada, já continha as primeiras
informações retiradas do questionário, as quais
na presente etapa deveriam ser cheçadas e com
plementadas pelos respectivos agentes promoto
res.

3.4 - Em paralelo à complementação das tabelas, rea
lizou-se um levantamento junto à SUOP, com a
finalidade de obter as plantas de situação e/
ou implantação de cada Conjunto, bem como ou
tros dados disponíveis pelo Órgão. As referi
das plantas serviram para a localização dos
Conjuntos Habitacionais na planta da cidade
(Escala 1:20.000 e 1:50.000).

Entretanto, vale salientar que o percentual de
plantas de situação e outras informações obti
das neste Órgão foi bastante baixo, uma vez que
o mesmo não se encontra com seus arquivos sis
tematicamente organizados.

3.5 - Tendo em vista os trabalhos desenvolvidos pe
la SETRABES sobre Conjuntos Habitacionais, con
siderou-se importante compatibilizar as infor
mações tanto no que se refere à relação dos
conjuntos bem como alguns elementos que os ca
racterizam.

4. SISTEMATIZAÇÃO DOS DADOS

4.1 - Os dados obtidos nas fontes referidas anteri
ormente, foram selecionados e organizados em

tabelas individuais a fim de oferecer melhor visualização quantitativa dos diversos níveis de predominância bem como a distribuição desses dados de acordo como a localização dos respectivos Conjuntos Habitacionais na malha urbana. Neste sentido, elaborou-se as tabelas abaixo discriminadas:

- 4.1.1 - Agentes Promotores e Tipo de Mercado:
Através desta tabela - Tabela I - constata-se o grau de atuação dos Agentes Promotores ou Financeiros bem como o tipo de Mercado a quem se dirigem, em função da faixa salarial.
- 4.2.1 - Padrão Tipológico:
Dos padrões tipológicos implantados ou propostos obteve-se a relação inclusa na tabela II.
- 4.1.3 - Fase de Construção:
Permitindo uma visão global do quantitativo de Conjuntos Habitacionais que já se encontram construídos, em construção e em projeto, tem-se a tabela III.
- 4.1.4 - Ano de Implantação:
A partir das informações prestadas neste sentido, operacionalizou-se o agrupamento dos anos, segundo um intervalo constante, conforme tabela IV.
- 4.1.5 - Densidade Bruta:
Calculada a densidade bruta de cada

Conjunto Habitacional e posteriormente agrupada segundo um intervalo constante, de acordo a tabela V - obteve-se um quadro do grau de adensamento que vem se verificando entre os Conjuntos.

4.2 - Tendo-se em mão as tabelas relacionadas nos itens anteriores, foi possível operacionalizar seus respectivos mapas, na escala 1:20.000. e 1:50.000 (ver mapas - anexos).

5. ANÁLISE DAS TABELAS

5.1 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

A pesquisa de campo para o presente trabalho relacionou 13 grupos de Agentes Promotores, a partir dos quais foram levantados 127 Conjuntos Habitacionais, conforme as tabelas individuais por Agente Promotor e/ou Financeiro (em anexo).

Com referência ao mapeamento, vale ressaltar que os Conjuntos da URBIS Cabula V e VI não foram mapeados, uma vez que ainda estando em processo de elaboração, o referido órgão não forneceu elementos para a devida localização dos mesmos.

5.2 - TABELAS

5.2.1 - TABELA - I -

Relacionados os Agentes Promotores por tipo de mercado, constatou-se através desta tabela que dos 127 Conjuntos Habitacionais

a maioria dos mesmos foi promovida pela URBIS e INOCOOP, respectivamente com 20,5% de participação, no mercado popular e econômico.

A incidência dos demais Agentes, comparando-se com os mencionados acima, verificou-se com percentuais bastante inferiores; destacando-se, a ASPEB que infere com 8,7% sobre o total e posteriormente a TRADIÇÃO atingindo 7,9%, ambos participando do mercado categorizado como médio. Também totalizando 7,9% sobre o total participaram aqueles Agentes que agenciaram um ou dois conjuntos, daí a definição de DIVERSOS.

Os Agentes (Exército, Marinha, SETRABES, CIPLAN, IAPESB, Aeronáutica, INPS e CASA FORTE) situam-se no intervalo de 3,1% a 6,3% sobre o total, conforme tabela, e perfazendo no global 34,5% sobre os 127 Conjuntos.

5.2.2 - TABELA II

Do total de 127 Conjuntos Habitacionais, 64,4% encontram-se definidos pelo padrão tipológico - prédios. Em seguida, casa isolada que incide com 21,2%.

As demais tipologias participaram com percentuais bastante inferiores, ou seja, 3,1% respectivamente para os grupos casa isolada -

geminada e prédio--casa geminada; 2,4% do global dos Conjuntos com casa geminada. Por fim, o lote urbanizado e lote urbanizado - casa isolada cada um com 1,6% sobre o total.

5.2.3 - TABELA III

A maioria dos Conjuntos encontrando-se construídos (79,5%), a incidência daqueles em construção é bastante inferior - (14,2%) como também os em projeto, que participam com 6,3% sobre o total.

5.2.4 - TABELA IV

Através desta tabela, observa-se que até 1965 o número de edificações de Conjuntos Habitacionais foi bastante pequeno; tendo-se verificado tão somente desde 1945 até aquele ano, a implantação de 15 conjuntos; o que por certo, no transcorrer desses 20 anos representou 11,8% sobre o total diagnosticado pela pesquisa.

Com a criação do BNH - Lei 4.380/64 - através do Sistema Financeiro de Habitação o Governo Federal visando atender as camadas da população das faixas de renda "B" e "C", passou a orientar e disciplinar os recursos das poupanças compulsórias e voluntárias no sentido de minimizar o déficit habitacional mediante a construção de conjuntos habitacionais; desta forma, verifica-se que a partir de 1966 até então, a implantação

desses conjuntos totalizou em 83,5% sobre o total. Destacando-se, sobretudo, os a nos de 1966 a 70, quando foram implantados 48 conjuntos; o que coincidiu evidentemente com o período de maior aceleramento da indústria de construção civil. e de materiais de construção civil, centro das atenções da política econômica nacional.

5.2.5 - TABELA V

Com relação às densidades bruta, observa-se de um modo geral que a maioria dos con juntos habitacionais existentes na cidade, na ordem de 59,9%, possui uma boa média de densidade bruta, estando os mesmos distribuidos no intervalo de 0 a 750 hab/ha. Enquanto que, 26,0% do total encontram-se com a densidade a partir de 751 hab/ha. até a mais de 2.251hab/ha.

Do total dos Conjuntos pesquisados, 14,1% não apresentaram dados necessários para o cálculo de suas respectivas densidades bru ta.

TABELAS - I II III IV V

TABELA - I

CONJUNTOS HABITACIONAIS POR AGENTES PROMOTORES E
TIPO DE MERCADO
SALVADOR - 1977

AGENTE PROMOTOR	TIPO DE MERCADO	QUANTIDADE	
		ABSOLUTO	RELATIVO
INOCOOP (I)	Econômico	26	20,5
URBIS (U)	Popular	26	20,5
ASPEB (A)	Médio	11	8,7
TRADIÇÃO (T)	Médio	10	7,9
CASA FORTE (CF)	Médio	08	6,3
INPS (IN)	Livre	07	5,5
M. AERONÁUTICA (Ae)	Livre	06	4,7
IAPSEB (IA)	Livre	06	4,7
CIPLAN (C)	Médio	05	3,9
SETRABES (Se)	Popular	05	3,9
M. MARINHA (Ma)	Livre	04	3,1
M. EXÉRCITO (Ex)	Livre	03	2,4
DIVERSOS (Dv)	-	10	7,9
T O T A L	-	127	100,0

FONTE: PLANDURB-Pesquisa de Campo (GT - Habitação)

TABELA - II

CONJUNTOS HABITACIONAIS POR TIPOLOGIA

SALVADOR - 1977

TIPOLOGIA	QUANTIDADE	
	ABSOLUTO	RELATIVO
CASA ISOLADA	27	21,2
CASA GEMINADA	03	2,4
CASA ISOLADA E GEMINADA	04	3,1
PRÉDIOS	82	64,6
PRÉDIOS E CASA ISOLADA	03	2,4
PRÉDIOS E CASA GEMINADA	04	3,1
LOTE URBANIZADO	02	1,6
LOTE URBANIZADO E CASA ISOLADA	02	1,6
T O T A L	127	100,0

FONTE: PLANDURB-Pesquisa de Campo (GT-Habitação)

TABELA - III

CONJUNTOS HABITACIONAIS SEGUNDO AS/FASES DE IMPLANTAÇÃO

SALVADOR - 1977

DISCRIMINAÇÃO	QUANTIDADE	
	ABSOLUTO	RELATIVO
CONSTRUÍDO	101	79,5
EM CONSTRUÇÃO	18	14,2
EM PROJETO	08	6,3
T O T A L	127	100,0

FONTE: PLANDURB-Pesquisa de Campo (GT-Habitação)

TABELA - IV

CONJUNTOS HABITACIONAIS SEGUNDO/ANO DE IMPLANTAÇÃO

SALVADOR - 1977

ANO DE IMPLANTAÇÃO		QUANTIDADE	
		ABSOLUTO	RELATIVO
ATÉ	- 1945	02	1,6
1946	- 50	02	1,6
1951	- 55	04	3,1
1956	- 60	02	1,6
1961	- 65	05	3,9
1966	- 70	48	37,8
1971	- 75	37	29,1
1976	- E MAIS	21	16,6
DESCONHECIDO		06	4,7
T O T A L		127	100,0

FONTE: PLANDURB-Pesquisa de Campo (GT-Habitação)

TABELA - V

CONJUNTOS HABITACIONAIS SEGUNDO DENSIDADE BRUTA

SALVADOR - 1977

DENSIDADE BRUTA	QUANTIDADE	
	ABSOLUTA	RELATIVA
0 - 250	26	20,5
251 - 500	33	26,0
501 - 750	17	13,4
751 - 1.000	11	8,7
1.001 - 1.250	11	8,7
1.251 - 1.500	04	3,1
1.501 - 1.750	02	1,6
1.751 - 2.000	01	0,8
2.001 - 2.250	-	-
2.251 - E MAIS	04	3,1
DESCONHECIDA	18	14,1
T O T A L	127	100,0

FONTE: PLANDURB-Pesquisa de Campo (GT-Habitação)

TABELAS POR AGENTE PROMOTOR

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
AGENTE PROMOTOR - INOCOOP

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C. I. (1)	C. G. (2)	A. P. (3)	L. U. (4)				
01	PARQUE FEDERAÇÃO GROPE I - GROPE II	FEDERAÇÃO	CONSTRUÍDO	BARCO ECONÔMICO	1972	NORMAL	-	-	-	1054	-	226.611,00	-	92.535,00	242,80
02	BARBALEHO II ETAPA-COENABA	BROTAS	EM CONSTRUÇÃO	DANEB	1976	BAIXO OU SIMPLES	9,0-10,0	-	-	70	-	9.800,00	937,58	4.697,90	372,80
03	CHOEBB - I	BROTAS	CONSTRUÍDO	ASPEB	1969	NORMAL	-	-	-	168	-	8.488,69	2.824,54	11.259,16	1.034,00
04	CHOEBB II	BROTAS	CONSTRUÍDO	ASPEB	1970	NORMAL	-	-	-	368	-	15.799,06	5.908,00	23.632,00	1.215,90
05	CETEPRO I	BROTAS	CONSTRUÍDO	ASPEB	1969	NORMAL	-	-	-	176	-	8.519,31	2.834,26	11.337,04	1.078,40
06	CETEPRO II	BROTAS	CONSTRUÍDO	ASPEB	1970	NORMAL	-	-	-	392	-	16.100,94	6.021,34	24.034,16	1.270,90
07	COHOOSA	BROTAS	CONSTRUÍDO	ASPEB	1972	NORMAL	-	-	-	552	-	44.850,00	7.246,03	28.981,68	642,40
08	COEÇA	BROTAS	CONSTRUÍDO	ASPEB	1976	MÉDIO	-	-	-	111	-	16.064,00	10.803,96	10.803,63	360,70
09	(CHOATE) CHACARA DO CABULA I	CABULA	CONSTRUÍDO	ASPEB	1972	NORMAL/BAI- XO OU SIM- PLES	-	-	-	208	-	12.179,26	2.618,20	10.472,80	691,50
10	(COEAMEBA) CHACARA DO CABULA I	CABULA	CONSTRUÍDO	ASPEB	1972	NORMAL/BAIXO OU SIMPLES	-	-	-	208	-	12.950,90	2.784,08	11.136,32	836,40
11	(COHOSE II) CHACARA DO CABULA I	CABULA	CONSTRUÍDO	ASPEB	1973	NORMAL	-	-	-	64	-	4.869,84	1.046,88	4.287,52	686,00
12	(COHECSA) CHACARA DO CABULA II	CABULA	EM CONSTRUÇÃO	BANORTE	1977	NORMAL	-	-	-	352	-	66.278,38	5.384,04	21.536,16	277,70
13	COHOSE I	PLATAFORMA	CONSTRUÍDO	ASPEB	1970	BAIXO OU SIMPLES	-	184	-	-	-	62.000,00	7.499,16	7.806,98	154,90
14	COHOPEB	CABULA	CONSTRUÍDO	ASPEB	1970	NORMAL	-	-	-	704	-	42.213,50	9.839,68	39.358,72	870,50
15	COHEMA	CABULA	CASAS CONSTRUI- DAS - PRÉDIOS EM LICITAÇÃO	ASPEB	1972	BAIXO OU SIM- PLES	-	80	-	48	-	38.198,32	5.382,14	7.739,78	174,95
16	COHSEB	CABULA	EM CONSTRUÇÃO	ASPEB	1977	SIMPLES/NOR- MAL	7,0 - 11,0	-	-	256	-	-	26.272,45	27.956,48	-
17	COHEX I	JOKEY CLUB FITUBA	EM CONSTRUÇÃO	ASPEB	1973	NORMAL	5,0;6,0;8,0.	-	-	208	-	45.200,00	4.378,00	16.430,00	240,20

OBSERVAÇÕES

- Ano de Implantação = Ano de início das obras

FASE DE CONSTRUÇÃO

- construído
- em construção
- em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO

- baixo ou simples
- normal
- alto

TIPOLOGIA

- (1) - CI - casas isoladas
- (2) - CG - casas geminadas
- (3) - AP - apartamentos
- (4) - LU - lotes urbanizados

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - INOCOOP

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUÍDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
18	COHEX II	(JOKEY CLUB) PITUBA	EM CONSTRU- ÇÃO	ASPEB	1973	NORMAL	14,0	95	-	-	-	62.000,00	8.341,30	8.341,30	79,98
19	CHEEBB	BOLANDEIRA	EM CONSTRU- ÇÃO	BANEB	1976	NORMAL	8,0 - 13,0	-	-	1.192	-	194.004,00	26.026,52	78.959,52	320,70
20	COHARIFE	AV. LUIS VIANA FILHO	EM CONSTRU- ÇÃO	BANEB	1976	NORMAL	16,0 - 20,0	-	-	528	-	68.605,00	3.930,20	47.162,40	401,80
21	COHAMOR	CABULA	EM CONSTRU- ÇÃO	ASPEB	1976	MÉDIO	-	-	-	240	-	36.562,00	13.872,20	15.468,80	342,70
22	COHACA	CABULA	EM CONSTRU- ÇÃO	ASPEB	1976	BAIXO OU SIM- PLES/NORMAL	6,0 - 8,0	-	-	528	-	88.000,00	9.986,88	39.947,52	313,10
23	COHEABA	PITUBA	CONSTRUÍDO	BANCO ECONÔMICO	1973	NORMAL	13,0	60	-	78	-	44.294,34	9.104,00	16.332,00	162,60
24	COHAFAZ	PITUBA	CONSTRUÍDO	BANCO ECONÔMICO	1973	NORMAL	13,0	-	-	162	-	21.999,06	6.255,00	18.765,00	384,39
25	COHAOPES	UNIDADE PLATA- FORMA/ALDEIA COBRE AMARELO AO COHOSE	EM CONSTRU- ÇÃO	BANEB	1974	BAIXO OU SIMPLES	3,0 - 5,0	200	-	-	-	71.729,57	12.696,50	9.919,00	145,54
26	CLÉRISTON ANDRADE SOLAR BOA VISTA - GLEBA I)	ENGENHO VE- LHO	CONSTRUÍDO	URBIS	1973	BAIXO OU SIMPLES	1,0 - 5,0	-	-	278	-	21.000,00	3.976,14	16.342,20	691,00

FASE DE CONSTRUÇÃO

- construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO

- baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA

(1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - IU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES

- Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - URBIS

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUÍDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (H.b/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	S.B.V. - GLEBA B FLAVIANO GUIDARÊS	BROTAS	CONSTRUÍDO	URBIS	1970	BAIXO/SIMPLES	-	-	-	112	-	14.590,00	1.443,54	5.774,72	400,70
02	S.B.V. - GLEBA C EDGAR SANTOS	BROTAS	CONSTRUÍDO	URBIS	1970	"	-	-	-	446	-	21.542,60	4.589,41	20.263,70	1.119,20
03	S.B.V. - GLEBA D CESAR DE ARAÚJO	BROTAS	CONSTRUÍDO	URBIS	1970	"	2,0 - 3,0	-	-	224	-	26.731,36	3.279,60	13.116,40	457,40
04	S.B.V. - GLEBA E PRCP. MAGALHÃES NETO	BROTAS	CONSTRUÍDO	URBIS	1973	"	1,0 - 5,0	-	-	332	-	23.600,00	3.930,00	19.182,54	712,20
05	S.B.V. REMANESCENTES - A I	BROTAS ENG. VELHO	EM CONSTRU- ÇÃO	URBIS	1977	"	4,0	-	-	60	-	3.838,00	666,10	3.430,50	816,00
06	S.B.V. REMANESCENTES - A II	BROTAS ENG. VELHO	EM CONSTRU- ÇÃO	URBIS	1977	"	4,0	-	-	62	-	4.889,00	810,51	3.384,25	662,00
07	CABULA - I ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES	CABULA	CONSTRUÍDO	URBIS	1973	"	1,0 - 5,0	-	112	288	-	54.787,00	9.819,32	27.062,56	361,10
08	CABULA II	CABULA	EM CONSTRU- ÇÃO	URBIS	1977	"	2,0 - 4,0	74	-	180	-	57.400,00	5.521,60	13.188,90	354,50
09	CABULA III	CABULA	CONSTRUÍDO	URBIS	1975	"	1,0 - 5,0	-	-	52	-	2.000,00	696,16	3.013,34	1.357,00
10	CABULA IV	CABULA	EM CONSTRU- ÇÃO	URBIS	1976	"	3,0	-	90	200	-	62.500,00	7.277,10	21.315,00	242,20
11	CABULA V	CABULA	EM PROJETO	URBIS	1978	"	-	-	-	448	-	46.500,00	5.516,51	22.066,24	502,90
12	CABULA VI	CABULA	EM PROJETO	URBIS	1978	"	-	-	-	2.016	-	-	-	-	-
13	MUSSURUBA I	ITAPOAN S. CRISTÓVÃO	EM CONSTRU- ÇÃO	URBIS	1977	"	2,0 - 3,0	2.054	-	-	443	1.419.171,00	82.647,00	82.647,60	91,80
14	MUSSURUBA II	" " "	EM PROJETO	URBIS	1978	"	-	2.000	-	-	500	1.200.000,00	-	-	108,70
15	CASTELO BRANCO I ETAPA	CAST. BRANCO	CONSTRUÍDO	URBIS	1969	"	1,0 - 5,0	189	494	-	-	110.100,00	33.662,00	59.056,00	321,40
16	CASTELO BRANCO - II ETAPA	CAST. BRANCO	CONSTRUÍDO	URBIS	1970	"	1,0 - 5,0	335	292	-	-	139.000,00	29.587,00	44.579,00	235,50

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - IU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES

- Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELATÓRIO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
AGENTE PROMOTOR - URBIS

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CIÁRIO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO TIPO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	Nº DE UNIDADES				C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)	ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								BAIXO/SIMPLES	1,0 - 5,0	1.079	60								
17	CASTELHO BRANCO - III ETAPA	CASTELHO BRANCO	CONSTRUIDO	URBIS	1973	BAIXO/SIMPLES	1,0 - 5,0	1.079	60	-	-	-	-	540.600,00	51.128,58	57.448,58	210,10		
18	CASTELHO BRANCO - II ETAPA	" " "	EM PROJETO	URBIS	1977	" "	1,0 - 2,0	-	-	165	-	-	-	28.000,00	-	-	344,90		
19	CARDEAL ERBEIRO SALES	" " "	CONSTRUIDO	URBIS	1970	" "	2,5 - 3,0	-	286	-	-	-	-	55.203,90	15.580,94	11.161,68	270,40		
20	BOCA DO RIO	ESTRADA DO CASCO	EM CONSTRUÇÃO	URBIS	1977	" "	3,5 - 5,0	-	920	-	-	-	-	155.221,00	13.135,00	52.780,00	310,00		
21	ALPHAVILLE TAMANDARÉ	PARQUE	CONSTRUIDO	URBIS	1968	" "	1,0 - 3,0	389	-	-	-	-	-	144.025,00	15.337,00	15.337,00	179,00		
22	ALAGADOS - MANUELA I	IMPLANTAR	CONSTRUIDO	URBIS	1970	" "	-	-	100	-	-	-	-	7.980,00	4.835,00	4.835,00	645,00		
23	SETE DE ABRIL	PARCELA SETE DE ABRIL (FE- LISA HEDERA)	CONSTRUIDO	URBIS	1965	" "	1,0 - 5,0	500	-	-	-	-	-	760.334,00	12.500,00	12.500,00	34,50		
24	POLÍCIA MILITAR	CABANA	EM PROJETO	URBIS	1977	" "	4,0	-	440	-	-	-	-	73.909,00	5.516,56	22.066,24	25,40		
25	CORTOS (I ETAPA)	CORTOS	EM PROJETO	URBIS	-	" "	-	-	336	-	-	-	-	39.964,25	6.544,68	-	438,90		
26	MARCEVAL RIBEIRO	CAMPINAS	EM PROJETO	URBIS	1964	" "	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

FASE DE CONSTRUÇÃO
- construído
- em construção
- alto
- baixo ou simples

TIPOLOGIA
(1) - CI - casas isoladas
(2) - CG - casas geminadas
(3) - AP - apartamentos
(4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
- Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELATÓRIO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

AGENTE PROMOTOR - DIVERSOS

AGENTE FINANCIERO - ASPER

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRUÇÃO	AGENTE FINANCIERO	ANO DE IMPLANTAÇÃO	TIPO DE PADRÃO CONSTRUTIVO	FAIXA SALARIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m ²)	DENSIDADE BRUTA (hab/ha)
								(1)	(2)	(3)	(4)			
01	JACIM B. ARATO		CONSTRUIDO	EBRATE	1970	NORMAL	2,0	-	-	150	6.596,00	1.451,12	-	1.237,00
02	EDIFÍCIO TERRA LEAL	CABUA	CONSTRUIDO	EMPRESA BR. SILEIRA DE TERRAPLANAG.	1969	NORMAL	2,0	-	-	160	8.625,00	2.553,00	9.412,00	953,50
03	JOÃO XELLI	VASCO DA GAMA	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1971	NORMAL	2,5	83	-	-	36.627,00	5.911,00	5.911,00	119,50
04	CIDADE DO VITÓRIO	AV. CENTRAL/CHAVE-CHAVE	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1968	NORMAL	5,0	-	-	30	2.542,00	901,00	2.702,00	616,00
05	SANTO ANTÔNIO	PEDREGAÇO	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1971	NORMAL	2,6	-	-	114	5.641,00	2.666,00	6.440,00	1.074,90
06	PARQUE SÃO PAULO	APIREMA	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1968	NORMAL	2,6	-	-	206	20.772,00	6.682,55	26.649,00	517,70
07	SANTA MADALENA	VASCO DA GAMA	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1968	NORMAL	1,0	-	-	600	63.050,00	9.712,50	36.850,00	40,70
08	SÃO JOSÉ	BORGIM	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1968	NORMAL	-	-	-	180	19.650,00	4.095,00	9.190,00	478,10
09	SANTA BERNARDETE	BROMAS	CONSTRUIDO	JOSE LESSA REBEIRO	1972	NORMAL	7,0	-	-	24	1.175,00	572,96	1.719,68	1.068,10
10	JARDIM PITAGORAS	BOGA DO RIO	CONSTRUIDO	ROGAR	1972	NORMAL	6,0	-	-	92	11.500,00	3.028,64	6.657,58	47,60
11	JARDIM AMÉRICA - I e II	PITUBA	CONSTRUIDO	ENGE DA RA- HIA CONSTR. TORR E INV.	1972	NORMAL	-	-	-	192	19.023,00	3.462,56	13.810,24	527,00

FASE DE CONSTRUÇÃO - construído - em construção - em projeto
 - baixo ou simples - alto
 - CI - casas isoladas (1)
 - CG - casas geminadas (2)
 - AP - apartamentos (3)
 - LU - lotes urbanizados (4)

TIPOLOGIA - Ano de Implantação = Ano de início das obras

OBSERVAÇÕES

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

AGENTE PROMOTOR - DIVERSOS

AGENTE FINANCEIRO - TRADIÇÃO

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRUÇÃO	AGENTE PROMOTOR	ANO DE IMPLANTAÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	FAIXA SALARIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TOTAL OCUPADA (m2)	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2)	DENSIDADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	CONJUNTO RESIDENCIAL AZTECA	CAIXA D'ÁGUA	CONSTRUÍDO	CONSTRUTORA W.M.	1971	BAIXO	2,0	-	-	160	-	6.107,00	4 PAV	2.170,00	1.367,60
02	CONJUNTO RESIDENCIAL ASCB*	IAPÍ	CONSTRUÍDO	CONSTRUTORA A PORTELA	1972	BAIXO	2,0 - 5,0	-	-	144	-	4.678,00	1.225,00	7 PAV	1.606,80
03	CONJUNTO RESIDENCIAL PITUBA	PITUBA	CONSTRUÍDO	ERG	1968	NORMAL	9,0	-	-	96	-	6.696,00	1.677,55	4 PAV	748,40
04	CONJUNTO RESIDENCIAL POLITEAMA	POLITEAMA	CONSTRUÍDO	CONSTRUTORA ERG	1965	NORMAL	6,0	-	-	320	-	6.585,00	1.826,00	10 PAV	2.536,70
05	CONJUNTO HABITACIONAL FREI JACINTO BRILLA	BROTAS	CONSTRUÍDO	GIBRATECO	1971	BAIXO	-	-	-	156	-	6.034,00	1.334,26	7 PAV	1.338,50
06	CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ITAPAGIPE	ITAPAGIPE	CONSTRUÍDO	ENRACOR	1969	BAIXO	-	-	-	62	-	2.633,00	1.422,00	4.554,00	1.229,10
07	CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM SANTA BARBÁRA	BROTAS	CONSTRUÍDO	JOSÉ LESSA RIBEIRO	1971	BAIXO	-	-	-	424	-	50.000,00	5.405,00	2.162,40	442,60
08	CONJUNTO JULIUS CEZAR	PITUBA	CONSTRUÍDO	CONSTROL	1971	NORMAL	-	-	-	1.428	-	30.205,00	-	-	2.467,65
09	CONJUNTO CONSELHEIRO TERTULIANO S. DE GÓES	S. CAETANO	CONSTRUÍDO	RENATO SCHINDLER	1970	NORMAL	6,0	-	-	96	-	4.601,00	1.512,00	4 PAV	1.043,70
10	CONJUNTO RESIDENCIAL REITOR MIGUEL CALMON	S. CAETANO	CONSTRUÍDO	RENATO SCHINDLER	1968	BAIXO/SIMPLES	3,0 - 5,0	100	-	-	-	50.000,00	6.826,00	6.626,00	104,40

FASE DE CONSTRUÇÃO PADRÃO CONSTRUTIVO

- construído - baixo ou simples

- em construção - normal

- em projeto - alto

TIPOLOGIA

(1) - CI - casas isoladas

(2) - CG - casas geminadas

(3) - AP - apartamentos

(4) - IU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES

- Ano de Implantação = Ano de início das obras

*ASCB = Associação dos Servidores Civis do Brasil

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

AGENTE PROMOTOR - DIVERSOS

AGENTE FINANCEIRO - CASA FORTE

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE PROMOTOR	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C. I. (1)	C. G. (2)	A. P. (3)	L. U. (4)				
01	JURACY MAGALHÃES JÚNIOR	PITUBA	CONSTRUÍDO	CONSTRUTORA ERG	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-
02	TIRADENTES	CAMINHO DE AREIA	CONSTRUÍDO	NOBERTO CDBRETCH	1969	NORMAL	-	-	-	200	-	10.320,00	4.534,00	15.984,00	1.011,60
03	SOLARIUM PITUBASSU	BOCA DO RIO	CONSTRUÍDO	RECAR	1974	NORMAL	-	-	-	132	-	17.244,00	3.841,64	11.524,00	399,60
04	ANTONIO CARLOS MAGALHÃES	PITUBA	EM CONSTRU- ÇÃO	CONCIC - PORTUÁLIA	-	NORMAL	-	95	-	-	-	-	-	-	-
05	STIEP	PITUBA	CONSTRUÍDO	CEMISA	1969	NORMAL	-	266	-	-	-	-	-	-	-
06	PARK DA CHÁCARA	BROTAS	CONSTRUÍDO	CAHABITA	1971	NORMAL	-	-	-	152	-	8.233,00	1.578,63	25.687,66	963,70
07	BAHIA I - II	IAPÉ	CONSTRUÍDO	JAIME FINGERGUT	-	NORMAL	-	352	-	-	-	21.000,00	4.020,00	16.302,00	574,90
08	GRUPO'S CENTER	POLITEAMA	CONSTRUÍDO	LUIS PEREIRA DE ARAÚJO	1973	NORMAL	-	-	-	234	-	-	-	-	-

FASE DE CONSTRUÇÃO

- construído
- em construção
- em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO

- baixo ou simples
- normal
- alto

TIPOLOGIA

- (1) - CI - casas isoladas
- (2) - CG - casas geminadas
- (3) - AP - apartamentos
- (4) - IU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES

- Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - INPS

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	CONJUNTO DO IAPETEC	ITAPAGIPE	CONSTRUÍDO	INPS	1953	NORMAL	-	-	26	168	-	19.051,90	7.775,67	17.500,00	562,15
02	J.K.	ITAPAGIPE	CONSTRUÍDO	INPS	1963	NORMAL	-	-	-	46	-	32.265,00	3.025,00	4.326,42	74,42
03	CONJ. RESIDENCIAL DE SALVADOR	IAPÍ	CONSTRUÍDO	INPS	1954	NORMAL	6,0	-	-	264	-	32.732,00	4.653,20	14.559,60	421,00
04	ANTONIO BALBINO MONT SERRAT - 2ª ETAPA	MONT SERRAT	CONSTRUÍDO	INPS	1957	NORMAL	6,0	-	-	40	-	3.795,00	621,25	5.135,00	550,15
05	MONT SERRAT - 1ª ETAPA	MONT SERRAT	CONSTRUÍDO	INPS	1953	NORMAL	6,0	-	-	40	-	3.665,05	675,00	2.700,00	509,70
06	WALDEMAR MOTA	BAIXA DO BOM FIM	CONSTRUÍDO	INPS	-	NORMAL	6,0	-	-	X	-	-	-	-	-
07	MUTTI DE CARVALHO	BROTAS	CONSTRUÍDO	INPS	1950	NORMAL	-	-	-	56	-	7.230,00	636,01	3.344,04	424,32

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
 - Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - AERONÁUTICA

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCÚ- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	VILA RESIDENCIAL DE SUB-OFFICIAIS E SARGENTOS QUADRAS: A - I - H	ITAPOAN	CONSTRUIDO	MINISTÉRIO DA AERONÁU- TICA	1957	NORMAL	-	30	-	-	-	10.464,50	2.340,00	2.340,00	249,70
02	QUADRAS: B.C.D.E.	ITAPOAN	CONSTRUIDO	" "	1945	NORMAL	-	43	-	-	-	32.744,00	3.970,00	3.970,00	68,63
03	QUADRAS F.G.	ITAPOAN	CONSTRUIDO	" "	1953	NORMAL	-	30	-	-	-	8.365,05	1.876,00	1.876,00	167,30
04	CONJUNTO DE ITAPOAN - 1	ITAPOAN	CONSTRUIDO	" "	1967	NORMAL	-	-	-	36	-	5.729,00	1.794,00	5.400,00	319,50
05	CONJUNTO DE ITAPOAN - 2	ITAPOAN	CONSTRUIDO	" "	1967	NORMAL	-	-	-	18	-	-	-	-	-
06	CONJUNTO DE QUIDINA	QUIDINA	CONSTRUIDO	" "	1967	NORMAL	-	-	-	18	-	3.017,00	846,00	2.536,00	311,40

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES

- Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - IAPSEB

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUÍDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C. I. (1)	C. G. (2)	A. P. (3)	L. U. (4)				
01	COSTA E SILVA	BROTAS	CONSTRUÍDO	IAPSEB	1970	NORMAL	5,0	-	-	186	-	20.600,00	4.476,75	14.252,00	471,30
02	AUGUSTO I. SCHMIDT	GAME-CHAME	CONSTRUÍDO	IAPSEB	1970	NORMAL	8,0	-	-	180	-	6.102,00	1.982,66	22.110,00	1.539,80
03	SOLAR BOA VISTA (CASTRO ALVES)	BROTAS	CONSTRUÍDO	IAPSEB	1971	BAIXO	4,0	-	-	212	-	27.561,00	4.029,50	16.183,44	401,50
04	ADRIANO GORDILHO	MONT. SERRAT	CONSTRUÍDO	IAPSEB	1971	NORMAL	6,0	-	-	72	-	6.041,00	1.499,40	6.736,28	622,08
05	MINISTRO COSTA CAVALCANTE	GRADINA	CONSTRUÍDO	IAPSEB	1970	NORMAL	8,0	-	-	72	-	7.655,25	2.403,00	9.651,20	490,50
06	EULER B. MONTEIRO	GREENFELD	CONSTRUÍDO	IAPSEB	1970	NORMAL	8,0	-	-	40	-	1.060,00	482,00	5.390,00	1.969,50

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - IU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
 - Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
AGENTE PROMOTOR - CIPLAN

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m ²)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUÍDA (m ²)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	BARÃO DO RIO VERMELHO	RIO VERMELHO	CONSTRUÍDO	CASA FORTE	1969	NORMAL	Cr\$ 1.800,00	-	-	220	-	15.723,00	3.370,00	18.641,02	730,40
02	PARQUE GEMINÁRIO (EDIF. ALFA, BETA, GAMA)	CHAME-CHAME	CONSTRUÍDO	CASA FORTE	1970	NORMAL	Cr\$ 3.600,00	-	-	164	-	3.340,00	4.172,48	14.584,00	2.563,00
03	ALTO DE GUDINA	GUDINA	CONSTRUÍDO	CASA FORTE	1968	NORMAL	Cr\$ 2.445,00	-	-	98	-	6.390,00	2.132,00	11.345,00	500,60
04	COSTA DO MAR	RIO VERMELHO	CONSTRUÍDO	CASA FORTE	1972	NORMAL	Cr\$ 3.016,00	-	-	80	-	5.274,77	1.500,00	6.003,00	791,60
05	CONDOMÍNIO GUDINA DA GRAÇA	GRAÇA E VALE DO CANELA	CONSTRUÍDO	CASA FORTE	1971	ALTO	--	-	-	195	-	3.588,33	-	17.289,96	2.636,00

FASE DE CONSTRUÇÃO
- construído
- em construção
- em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
- baixo ou simples
- normal
- alto

TIPOLOGIA
(1) - CI - casas isoladas
(2) - CG - casas geminadas
(3) - AP - apartamentos
(4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
- Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - SETRABES

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALIZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRUÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m ²)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUÍDA (m ²)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	VILA NATAL	FAZENDA GRANDE	CONSTRUÍDO	SUDENE	1966	BAIXO	1,0	181	-	-	-	2.500,03	-	-	-
02	SETE DE ABRIL	SETE DE ABRIL	CONSTRUÍDO	SUDENE	1968	BAIXO	1,0 - 2,0	80	-	-	-	-	-	-	-
03	VILA ANTONIO CARLOS MAGALHÃES	LOBATO	CONSTRUÍDO	SUDENE	1969	BAIXO	2,0	50	-	-	-	-	-	-	-
04	MATA ESCURA	MATA ESCURA	CONSTRUÍDO	SUDENE	1969	BAIXO	1,0	60	-	-	-	-	-	-	-
05	NÚCLEO HABITACIONAL ANTONIO C. MAGALHÃES	PAU DA LIMA	CONSTRUÍDO	SUDENE	1968	BAIXO	1,0 - 2,0	357	-	-	-	-	-	-	-

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
 - Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELATÓRIO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - MARINHA

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAZÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUÍDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	IREMA	ARATU	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1970	ALTO	-	102	-	-	-	4.009.954,00	-	15.406,00	1,30
02	NÚCLEO RESIDENCIAL DA BARRAGEM	BARRAGEM DOS MACACOS	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1970	NORMAL	-	-	211	105	-	3.008.320,00	-	28.400,00	5,50
03	MORRO DO GAVAZZA	BARRA	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1970	ALTO	-	13	2	-	-	70.231,00	-	3.231,00	11,10
04	MONTE SERRAT	MONTE SERRAT	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1970	ALTO	-	13	-	-	-	3.486,00	-	1.972,00	155,00

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - IU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
 - Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - EXÉRCITO

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	EXÉRCITO ED. BOMBE DE CAXIAS	VITÓRIA	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1968	NORMAL	-	-	-	20	-	914,47	279,42	2.474,16	1.142,20
02	(V.M. AMARALIA) VILA MILITAR DOS SARGENTOS	AMARALIA	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1967	NORMAL	-	-	-	29	-	5.320,46	624,72	2.474,16	274,20
03	(V.M. MATATU) VILA MILITAR DOS SARGENTOS	MATATU	CONSTRUÍDO	GOVERNO FEDERAL	1972	NORMAL	-	-	-	16	-	25.993,52	744,00	2.231,00	36,10

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
 - Ano de Implantação = Ano de início das obras

RELAÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
 AGENTE PROMOTOR - DIVERSOS (Anexo)
 AGENTE FINANCEIRO - DIVERSOS

Nº	DENOMINAÇÃO	LOCALI- ZAÇÃO (BAIRRO)	FASE DE CONSTRU- ÇÃO	AGENTE FINAN- CEIRO	ANO DE IMPLAN- TAÇÃO	PADRÃO CONSTRU- TIVO	FAIXA SALA- RIAL (SM)	NÚMERO DE UNIDADES				ÁREA DE TERRENO (m2)	ÁREA TO- TAL OCU- PADA (m2)	ÁREA TO- TAL CONS- TRUIDA (m2)	DENSI- DADE BRUTA (Hab/ha)
								C.I. (1)	C.G. (2)	A.P. (3)	L.U. (4)				
01	ANTONIO CARLOS MAGALHES	ESCADA	CONSTRUÍDO	BANEB	1973	BAIXO/SIM- PLES	4,0 - 5,0	45	-	-	-	-	1.636,05	1.636,05	-
02	PROFILIFE - I	S.CAETANO	EM PROJETO	DESENBANCO	1977	BAIXO/SIMPLES	1,0 - 3,0	-	-	-	372	46.800,00	-	-	414,90
03	VILA OPERÁRIA LUIS TARQUÍNIO	BGA VIAGEM	CONSTRUÍDO	CIA EMPÓRIO IND. DO NORTE	1890/91	BAIXO/SIMPLES	-	-	258	-	-	16.277,04	11.981,48	-	827,40
04	GENERAL GRAÇA LESSA	ITAPAGIPE	CONSTRUÍDO	-	1969	NORMAL	-	-	-	120	-	6.287,70	-	2.502,63	996,00
05	BOULEVARD PAULO VI	PITUBA	CONSTRUÍDO	C.ECONÔMICA	1964	ALTO	-	67	-	-	-	38.734,00	8.7663,00	8.763,00	90,30
06	VILA N.S. APAHECIDA	PARIPE	CONSTRUÍDO	-	-	-	-	413	-	-	-	-	-	-	-
07	SÃO BENTO	SÃO BENTO	CONSTRUÍDO	-	1967	NORMAL	-	-	-	173	-	-	-	-	-
08	CONJUNTO EXPERIMENTAL S.LUZIA 1ª ETAPA	STA.LUZIA	EM CONSTRUÇÃO	URBIS	1976	BAIXO/SIMPLES	1,0 - 5,0	120	-	-	-	19.000,00	-	1.915,00	329,70
09	PLANALTO	CABULA	CONSTRUÍDO	C.ECONÔMICA	1971	NORMAL	-	120	-	-	-	-	-	-	-
10	BROTAS	BROTAS	CONSTRUÍDO	C.ECONÔMICA	1964	NORMAL	-	-	-	90	-	7.560,00	3.095,00	-	621,40

FASE DE CONSTRUÇÃO
 - construído
 - em construção
 - em projeto

PADRÃO CONSTRUTIVO
 - baixo ou simples
 - normal
 - alto

TIPOLOGIA
 (1) - CI - casas isoladas
 (2) - CG - casas geminadas
 (3) - AP - apartamentos
 (4) - LU - lotes urbanizados

OBSERVAÇÕES
 - Ano de Implantação = Ano de início das obras

A N E X O

Nº	AGENTE PROMOTOR
01	CIA BAHIA DE LAJES
02	PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
03	CIA EMPÓRIO INDUSTRIAL DO NORTE
04	-
05	ABAIRA
06	ASSOCIADOS DA CBPCBN - PATRONO ALM. OTÁVIO DA SILVEIRA CARNEIRO
07	PITA LIMA - (Particular)
08	AMESA
09	CONSTRUTORA CONJUNTO
10	CAIXA ECONÔMICA

MAPAS

ESTUDO - CONJUNTOS HABITACIONAIS (MUNICÍPIO SALVADOR)

ORIENTAÇÃO PARA ENTREVISTA

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

PROPRIEDADE DO CONJUNTO	INSTITUCIONAL	CIVIL	ESTADUAL	ÓRGÃO ASSESSOR	ÓRGÃO FINANCIADOR	B.N.H.	
			MUNICIPAL				
			FEDERAL				
			PARTICULAR				
		MILITAR	EXÉRCITO				
			MARINHA				
			AERONÁUTICA				
		INDIVIDUAL					

ÁREA TOTAL (DA GLEBA)	
ÁREA OCUPADA TOTAL	
ÁREA OCUPADA C/RESIDÊNCIA	

PADRÃO CONSTRUTIVO	ALTO	
	MÉDIO	
	NORMAL	
	BAIXO OU SIMPLES	
	MÍNIMO	

CONDIÇÕES DE ENTREGA	PRONTO	
	INACABADO	
	NO OSSO (SEM CONDIÇÕES DE HABITAR)	
	APENAS O LOTE E O PROJETO	

TÉCNICA CONSTRUTIVA	ESPECIFICAÇÃO	
	COBERTURA	
	PAREDE	
	PISO	

Nº DE UNIDADES P/ TIPO E TOTAL DOS CONJUNTOS

TIPOLOGIA	PROJETOS				TOTAL
	PROJETO I	PROJ. II	PROJ. III	PROJ. IV	
CASAS ISOLADAS					
CASAS AGRUPADAS					
APARTAMENTOS					
TOTAL DE UNIDADES DOMICILIARES					

TABELA PARA APARTAMENTOS

DISCRIMINAÇÃO	PROJETOS				TOTAL
	PROJ. I	PROJ. II	PROJ. III	PROJ. IV	
Nº DE BLOCOS					
Nº DE PAVIMENTOS/BLOCO					
Nº DE APTº/ANDAR					

FAIXA DE RENDA DA POPULAÇÃO ATENDIDA	Nº DE SALÁRIOS MÍNIMOS	PADRÃO CONTRUTIVO
OBS - DADOS DO B.N.H.		

TIPO DE ÁREA	ÁREA				ÁREA DE PROTEÇÃO			
	PROT. I	PROT. II	PROT. III	PROT. IV	PROT. I	PROT. II	PROT. III	PROT. IV
L. C. (1/1/77)								
L. C. (2/1/77)								
ÁREA DE PROTEÇÃO								

PROGRAMA DE MANUTENÇÃO

TIPO DE ÁREA	PROTEÇÃO	ÁREA - 1977				ÁREA DE PROTEÇÃO - 1977			
		PROT. I	PROT. II	PROT. III	PROT. IV	PROT. I	PROT. II	PROT. III	PROT. IV
Q 1									
Q 2									
Q 3									
Q 4									
Q e									
W.C.									
W.C.E									
COZ.									
ÁREA SERV.									
VARANDA									

POPULAÇÃO ESTIMADA	
DENSIDADE ESTIMADA (BRUTA) HAB/HA	
DENSIDADE ESTIMADA (LÍQUIDA) HAB/ÁREA	
TAXA DE OCUPAÇÃO	
DENSIDADE RESIDENCIAL (ESTIMADA) TAXA DE CONFORTO M ² /HAB	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO RESIDENCIAL DO CONJUNTO (IC = $\frac{AC}{AT}$)	

O O B E R V A Ç Õ E S

--

EQUIPAMENTOS

ÁGUA	
------	--

LUZ	
-----	--

TELEFONE	
----------	--

DRENAGEM	
SUPERFICIAL	
PLUVIAL	

ESGOTO (ESCOAMENTO)	
REDE GERAL	
FOSSA CEPTICA	
FOSSA RUDIMENTAR	
OUTROS ESCOAMENTOS	

ADMINISTRAÇÃO	
SÍNDICOS	
CIA.	
EMPRESA	

POSTO DE SAÚDE	
FARMÁCIA	
POSTO POLICIAL	
POSTO GASOLINA	
AG. DE CORREIOS	
ESCOLA	

ÁREA VERDE	8
------------	---

ABASTECIMENTO	nº
MERCADO	
BAR	
LOJA	
OUTROS	

OBSERVAÇÕES
QUALQUER MODIFICAÇÃO TIPO LÓGICA OBSERVAR ABAIXO. OS PARQUES (INFANTIS) INCLUIR NAS QUADRAS COM ESPECIFICAÇÕES DOS BRINQUEDOS

RECREAÇÃO			Nº	ÁREA
QUADRAS DE ESPORTE (ESPECIFICAR)	Nº	SALÃO DE JOGOS COBERTOS		
		SALÃO DE FESTAS		
		PLAY - GROUND (P/BLOCO)		

	NÚMERO	ÁREA
QUARTO P/ZELADOR (P/BLOCO)		
W.C. P/ZELADOR		

ESTACIONAMENTO	TRATAMENTO	Nº VAGAS P/DOMIC.	TOTAL
COBERTO			
DESCOBERTO			
VISITANTE			

OBS.	QUALQUER MODIFICAÇÃO TIPOLÓGICA

- CUSTO DOS PADRÕES TIPOLÓGICOS

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

6 - ESTUDO DOS CUSTOS DOS PADRÕES TIPOLOGICOS HABITACIONAIS

S U M Á R I O

I - PARTE

I - INTRODUÇÃO	01
II - OBJETIVOS GERAIS	02
III - METODOLOGIA	02

II - PARTE

I - CONSIDERAÇÕES GERAIS	11
II - METODOLOGIA	11

ANEXOS

I - TABELAS DE CUSTOS DOS PADRÕES UNICOMICILIARES	
II - TABELAS DE CUSTOS DOS PADRÕES PLURIDOMICILIARES	

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

I PARTE

I - INTRODUÇÃO

A necessidade de minimizar os custos da habitação, em face à baixa capacidade aquisitiva da população, que, na sua maioria, percebe rendimentos inferiores a 5 sa l á r i o s m i n i m o s, constitui-se a maior problemática na elaboração de políticas habitacionais bem como na adoção de novas técnicas pela indústria da construção ci vil; considerando-se que a implantação de novas técnicas poderia trazer no seu bôjo a liberação de parte do considerável volume de mão-de-obra m ã o - q u al i f i c a d a absorvida por aquele setor.

Os diversos enfoques, que o Estudo de Custos dos Pa dr õ e s poderia tratar, não foram abordados, uma vez que para atender inicialmente a programação dos trabalhos do PLANDURB o presente estudo restringiu-se tão so me n te ao cálculo do Custo do Bem Final de cada tipolo gia habitacional.

Vale ressaltar que nos cálculos realizados obteve-se os custos das tipologias em função do custo do m² de construção da época em que o trabalho se processou. Por conseguinte, as correções dos valores a que estas tipologias habitacionais estão sujeitas refletem a po l í t i c a e co no m i c a do Governo, em vista da flutuação do valor da moeda. Contudo, a metodologia adotada não sofrerá alterações, desde quando a mesma apresente u ma sistemática clara para a obtenção dos custos dos i te n s componentes do preço do Bem final - o imóvel co n s t r u í d o.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

II - OBJETIVOS GERAIS

Para o cálculo de Custos dos Padrões considerou-se como base a classificação das tipologias habitacionais definida no Estudo de Padrões Tipológicos; estabelecendo-se, posteriormente, parâmetros específicos para atender ao objetivo do presente trabalho, ou seja:

- conhecer o custo do Bem Final de cada tipologia

Os parâmetros, mencionados acima, referem-se a:

- faixas de áreas
- padrões construtivos

As tipologias Unidomiciliares - H1, H2 e H3 são, respectivamente: casa-mansão, casa popular, barraco -casebre - "avenida".

III - METODOLOGIA

Sabe-se que para o cálculo rigoroso do custo do Bem Final de um imóvel existem três métodos usualmente adotados, os quais são:

- 1 - pela apropriação rigorosa de custo durante a execução da obra.
- 2 - através de um orçamento dentro das técnicas usuais, com previsão de emprego de todos os insumos necessários.
- 3 - avaliação do produto final - imóvel já existente. Esta avaliação implica numa visita "in loco" para dimensionar a área, padrão construtivo e a localização.

VERSÃO PRELIMINAR

SUI

É evidente que nenhum desses três métodos apresentaam viabilidade de utilização, uma vez que para o presente trabalho as tipologias habitacionais seriam a bordados sob o ponto de vista teórico. Portanto, tornou-se necessário definir uma metodologia que atendesse diretamente ao objetivo deste estudo.

Como cada tipologia habitacional apresenta uma gama de variação de área construída e de padrões construtivos, os quais, por sua vez, interferem na composição dos custos, determinou-se, assim, faixas de áreas de construção e os respectivos padrões construtivos.

Tomando-se como base alguns dados do "Estudo Sobre a Indústria da Construção Civil na Região Metropolitana de Salvador" bem como o Código de Obras e Urbanismo da Cidade e noções empíricas de espaço para projeto de uma unidade residencial, formulou-se as faixas de áreas para cada tipologia habitacional.

1 - FAIXAS DE ÁREA

Para os padrões tipológicos H1, H2 e H3 ficaram estabelecidas as seguintes faixas de área de construção:

Para H1

- a - de 200,00 a 350,00 m²
- b - de 350,00 a 500,00 m²

Para H2

- a - de 40,00 a 70,00 m²
- b - de 70,00 a 100,00 m²

Para H3

- a - de 4,00 a 10,00 m²
- b - de 10,00 a 25,00 m²

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

2 - PADRÃO CONSTRUTIVO

O padrão construtivo define-se basicamente pela técnica e materiais aplicados na construção do imóvel. Assim sendo, a diversificação do programa, nível de acabamento e área total construída bem como a qualidade da técnica resultam nos diferentes padrões que se encontram abaixo categorizados, para as respectivas tipologias:

Para H1.

- a - ótimo
- b - bom

Para H2

- a - regular
- b - sofrível

Para H3

- a - baixo
- b - péssimo

Conjugando as faixas de áreas com as categorias de padrões construtivo, tem-se o quadro abaixo:

TIPOLOGIAS	FAIXA DE ÁREA	PADRÃO CONSTRUTIVO
H 1	De 200,00 a 350,00 m2 De 350,00 a 500,00 m2	ÓTIMO - BOM
H 2	De 40,00 a 70,00 m2 De 70,00 a 100,00 m2	REGULAR - SOFRÍVEL
H 3	De 4,00 a 10,00 m2 De 10,00 a 25,00 m2	PÉSSIMO - BAIXO

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

2.1 DEFINIÇÃO DOS PADRÕES CONSTRUTIVOS

2.1.1 - PADRÃO ÓTIMO

a - Relação dos espaços:

- living, três ou mais quartos, sala íntima, dois sanitários, lavabo, varanda, copa, cozinha, garage para dois carros, dependências de empregados, lavanderia, depósito, hall interno e circulação.

b - Nível de acabamento (materiais empregados)

- cobertura - em telhas tipo "colonial" e/ou "francesas" ou fibro-cimento, laje impermeabilizada, forro em lajes e/ou madeira de lei.
- pisos - mármore, cerâmica vitrificada, taboados, tacos em madeira de lei, lajota cerâmica, vulcapiso ou similares.
- revestimento - (interno e externo): paredes em duas massas, azulejo branco e/ou decorado (de piso a teto), tijolo cerâmico aparente, lambri de madeira, papel de parede (vinílico).
- acabamento - soleiras e peitoris em mármore, esquadrias em madeira e/ou alumínio anodizado, vidros de cristal ou comum de 4mm e de fantasia, instalações elétrica e hidráulica, armários embutidos, pias de aço inoxidável, aparelhos sanitários em cores, pintura a óleo e/ou tinta sintética.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - V

CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO

TIPOLOGIA - P3 E P4

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FINAL	A 12/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71.16 m2	89.76 m2
ÓTIMO	5,0	9.834,67	10.564,06
BOM	5,0	7.247,11	7.893,46
REGULAR	-	-	-

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

PREÇO DO BEM FINAL

TIPOLOGIAS - P 3 E P 4

PADRÃO CONSTRUTIVO	C O S					
	I - Custo da Construção	II - Custo da Adm. ou Incorp.	III - Custo Terceiros	Custo do Bem Final	V - Custo de Comercialização	Preço do Bem Final
ÓTIMO	115.065,72	33.634,60	26.	200.717,17	10.564,06	211.281,23
BOM	86.530,56	21.886,30	9.	149.975,88	7.893,46	157.869,34
REGULAR	69.025,2	3.466,67	2.	85.251,96	-	85.251,96

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

PREÇO DO BEM FINAL

TIPOLOGIAS - P 3 E P 4

PADRÃO CONSTRUTIVO	A 12/1 2 QUARTOS							A 12/1 3 QUARTOS						
	I - Custo da Construção	II - Custo da Adm. ou Incorp.	III - Custo do Terreno	IV - Custo de Juros e Outros	Custo do Bem Final	V - Custo de Comercialização	Preço do Bem Final	I - Custo da Construção	II - Custo da Adm. ou Incorporação	III - Custo do Terreno	IV - Custo de Juros e Outros	Custo do Bem Final	V - Custo de Comercialização	Preço do Bem Final
	ÓTIMO	115.065,72	33.634,60	26.160,24	11.998,30	186.858,86	9.834,67	196.693,53	123.599,52	36.129,10	28.100,40	12.888,15	200.717,17	10.564,06
BOM	86.530,56	21.886,30	9.276,31	20.002,03	137.695,20	7.247,11	144.942,31	94.248,00	23.838,27	10.103,64	21.785,97	149.975,88	7.893,46	157.869,34
REGULAR	69.025,2	3.466,67	2.234,07	2.311,11	77.037,05	-	77.037,05	76.385,76	3.836,34	2.472,30	2.557,56	85.251,96	-	85.251,96

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO SÍNTESE
PREÇO DO BEM FINAL
TIPOLOGIAS - P3 E P4

PADRÃO CONSTRUTIVO	A 12/1	
	2 QUARTOS	3 QUARTOS
	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL
ÓTIMO	196.693,53	211.281,23
BOM	144.942,31	157.869,34
REGULAR	77.037,05	85.251,96

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- CONCLUSÕES

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

7 - CONCLUSÕES

Como síntese do Estudo de Tipologias, as conclusões ora ite
mizadas deverão, por certo, esboçar tão somente um quadro ge
ral do que diz respeito à ocupação do solo com o uso habita
cional. Vale ressaltar que este quadro retrata, evidentemen
te, um perfil empírico da cidade, considerando-se, sobretudo,
que as informações foram de nível qualitativo, uma vez que o
mapeamento das manchas tipológicas reflete, por áreas, a pre
dominância dos padrões.

As constatações aqui registradas não são suficientes para
possibilitarem uma introdução ao campo das proposições ge
rais, e em particular os programas habitacionais, o que evi
dentemente poderia fornecer subsídios ao Modelo Físico Terri
torial. Destacando-se também, o nível de complexidade de que
a questão do uso do solo é revestida, pareceria bastante in
congruente chegar-se a propostas sem levar em consideração
as variáveis sócio-econômicas de que é norteadada a cidade, co
mo diretrizes do seu crescimento.

Sendo a política habitacional importante instrumento de ori
entação da ocupação do solo urbano, necessário, então, se faz
a sistematização da localização das atividades de comércio e
serviços e industriais bem como a hierarquização do sistema
viário e o potencial da infra-estrutura básica. Assim torna
-se claro que qualquer estudo para a ocupação do solo com ha
bitações, seja a nível de alternativas de remanejamento, pre
servação, substituição e novas ocupações tipológicas, reque
rerá um compromisso maior com toda a estrutura urbana e só
cio-econômica.

Por outro lado, considerando-se que o presente estudo aborda

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

a ocupação do solo pelas tipologias habitacionais horizontais e verticais, pode-se portanto, destacar dois aspectos básicos intrínsecos às mesmas. O primeiro aspecto refere-se às implantações ao nível da substituição tipológica ou da ocupação de vazios, ambas através da horizontalização ou da verticalização. O segundo aspecto diz respeito à distribuição dessas tipologias habitacionais segundo as faixas de renda. As horizontais estão mais associadas às faixas de renda de 0 a 5 salários mínimos, absorvendo grande parte das áreas urbanizadas da cidade e correspondendo à 71,9% da população, em 1975; as verticais estão especialmente associadas às faixas de renda mais alta. Quanto às faixas intermediárias, as mesmas ocupam os dois padrões (horizontal e vertical), apresentando-se com relativa equidade de distribuição ocupacional.

A partir do mapeamento das manchas tipológicas, segundo a predominância dos padrões, como já foi mencionado, e das características que definem as Áreas Conflito e Tipo e do Estudo de Agrupamento das Unidades de Análise, tendo como base os subsídios dos Estudos de Terciário, Secundário e Habitação, pode-se concluir que:

- 1 - O acentuado grau de verticalização, através da substituição tipológica e/ou ocupação de vazios, verifica-se sobretudo nas áreas consideradas nobres, tanto pela localização, próxima à orla marítima, como pela faixa de renda predominante - faixa "A" - as quais são: Vitória, Graça, Barra Avenida, Barra, Chame-Chame, Ondina e Pituba; e com menor incidência, em Nazaré e Brotas, cuja renda predominante é "B".
- 2 - A acentuada substituição de usos e tipológica (esta última sobretudo através da verticalização), verificadas

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

em certas áreas, gerando maior volume de tráfego e adensamento populacional, contribuem para o congestionamento e saturação da infra-estrutura básica em rede.

- 3 - A observância de áreas homogêneas, em termos de padrões tipológicos habitacionais, está estritamente correspondente às respectivas faixa de renda predominante da população local. Como exemplo, tem-se Graça, Barra, Barra Avenida e Pituba onde predomina população da faixa de renda "A" e padrões tipológicos como casa-mansão e prédios; Nordeste de Amaralina, Liberdade e São Caetano predominando faixa de renda "C" e tipologias como, casa popular e barraco - casebre - "avenida".
- 4 - A heterogeneidade tipológica habitacional não determina o agravamento dos problemas característicos das Áreas Conflito e Tipo.
- 5 - As tipologias absorvidas pela população de renda "C" ocupa parte considerável da cidade e se relaciona diretamente com a expansão horizontal da área urbanizada.
- 6 - A concentração de prédios até 4 pavimentos, no padrão de conjuntos habitacionais populares, verificou-se sobretudo em áreas onde a ocupação anterior era predominantemente de chácaras ou residências de veraneio, uma vez que, na sua maioria, essas áreas situam-se afastadas do centro da cidade, por conseguinte, em terrenos de menor valorização à época da implantação daqueles Conjuntos Habitacionais.

-- ESTUDO DO AGRUPAMENTO
DAS UNIDADES DE ANÁLISE

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

BIBLIOGRAFIA

1. BALTAR, Antônio Bezerra - "Seis Conferências de Introdução ao Planejamento Urbano" - Publicação da Escola de Belas Artes da UFBA. - Ba. 1957
2. BOLAFI, Gabriel - "Habitação e Urbanismo: O Problema e o Falso Problema" - Comunicação apresentada para o Simpósio de Habitação da XXVI Reunião Anual da Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência - julho - 1975.
3. BRANDÃO, Maria de Azevedo - "O Problema da Habitação na Cidade do Salvador" - Instituto de Ciências Sociais - Faculdade de Filosofia da UFBA. - Esta publicação basea-se no relatório apresentado à Comissão de Planejamento Econômico do Estado da Bahia - 1959.
4. FILHO, Nestor Goulart Reis - "Evolução Urbana do Brasil" - Livraria Pioneira, São Paulo - 1968.
5. FREYRE, Gilberto - "Sobrados e Mucambos" - Livraria José Olympio Editora, Rio de Janeiro - 1968.
(vol I) - 4ª edição.
6. VASCONCELOS, Pedro de Almeida - "Le Marche Immobilier dans la Ville de Salvador" - Université Catholique de Louvain - Publicação em xerox 1973.

7. Estudo sobre Conjuntos - Problemas do BNH - Soluções para inadimplências - Circular SAF nº 34/6344/73
Elaborado pela TESE - Técnicos e Serviços de Economia
ATELIER - Arquitetura e Comunicações.
Dezembro de 1974.

8. Diagnóstico Urbanístico da RMS - Tomo 6 - Habitação
Minuta do Relatório Preliminar - 1974-75 - CONDER.

GT - HABITAÇÃO

RELAÇÃO DOS MAPAS

1. Manchas Tipológicas (original na Sala de Heliodoro)
Esc. 1:10.000
2. Estudo das Unidades de Análise - Distribuição espacial dos padrões tipológicos
Esc. 1:50.000
3. Verticalização
 - 3.1 - Grau de Verticalização - esc. 1:20.000
 - 3.2 - Processo de Verticalização
 - dados das Construtoras Esc. 1:20.000
 - dados dos Licenciamentos Esc. 1:20.000
4. Conjuntos Habitacionais (Esc. 1:20.000)
 - 4.1 - Agentes Promotores (Localização)
 - 4.2 - Por Tipologia
 - 4.3 - Por fases de Implantação
 - 4.4 - Por ano de Implantação
 - 4.5 - Segundo Densidade bruta
5. Estudo do Agrupamento das Unidades de Análise - dados de Habitação - Secundário e Terciário.

- nov. 1977 -

J. Baellae

Os mapas estão no setor de Cartografia.

2,1,2 - PADRÃO BOM

a - Relação dos espaços:

- living (tamanho regular) três quartos, la
vabo, um ou dois sanitários, hall, varan
da, copa-cozinha, garage para um carro,
dependência de empregada, área de servi
ço.

b - Nível de acabamento (materiais emprega
dos):

- cobertura - em telhas tipo "colonial" e/
ou "francesa" ou fibro-cimento, forro em
madeira ou gesso;
- pisos - tacos de primeira, ladrilho cerâ
mico e/ou lajota cerâmica;
- revestimento - (interno):
paredes em duas massas, azulejo branco
ou em côr (de piso a teto).
- acabamento - soleiras e peitoris em már
more, esquadrias de madeira, vidro comum,
instalações elétrica e hidráulica, pias
em aço inoxidável, aparelhos sanitário
branco, pintura a óleo e/ou tinta lavã
vel.

2.1.3 - PADRÃO REGULAR

a - Relação dos espaços

- uma sala, dois ou três quartos, sanitário
social, dependência de empregada (quarto
e W.C.), pequena área de serviço, garage,
cozinha.

- b - Nível de acabamento
 - cobertura - de fibro-cimento, laje de forro e/ou forro de gesso;
 - pisos - ladrilho cerâmico, tacos, vulcapiço e cimentado;
 - revestimentos - (interno e externo) paredes com uma massa, azulejo branco à altura de 1.80m e/ou 1.50m, acabamento rústico;
 - acabamentos - soleiras e peitoris em marmorite, esquadrias simples de madeira (padronizada), vidro simples de 3mm, instalações elétrica e hidráulica, pia esmaltada e bancada em marmorite, pintura a óleo e/ou conservado P ou similar.

2.1.4 - PADRÃO SOFRÍVEL

- a - Relação dos espaços:
 - sala, dois ou três quartos, sanitário social, dependências/empregada (quarto e W. C.), pequena área de serviço e cozinha.
- b - Nível de acabamento
 - cobertura - de fibro-cimento tipo Vogatex e/ou telha de barro comum, laje de forro e/ou forro de gesso;
 - pisos - ladrilho hidráulico, tacos de 2ª qualidade, cimento "afagado";
 - revestimentos - (interno e externo) reboco comum e escariote
 - acabamentos - soleiras e peitoris em cimento, esquadrias de madeira (padronizada)

vidro simples de 3mm, instalação elétrica e hidráulica semi-aparente, bancada da pia em marmorite e esmaltada, pintura a óleo e caiação.

2.1.5 - PADRÃO BAIXO

- a - Relação dos espaços:
 - pequena sala, um ou dois quartos, W.C. e chuveiro (observados nas tipologias: casas de alvenaria precária, como casebres e casas de "avenidas").
- b - Nível de acabamento
 - cobertura - em fibro-cimento tipo "Vogatex" e/ou telha comum de barro.
 - pisos - ladrilho hidráulico e/ou cimentado;
 - revestimento - (interno e externo) reboco comum (grosseiro), escarirole
 - acabamentos - soleiras e peitoris de cimento ou madeira ordinária, esquadria de madeira comum, instalações elétrica e hidráulica precárias, pintura caiação.

2.1.6 - PADRÃO PÉSSIMO

Considerou-se definido como padrão péssimo, os barracos que não preencham a relação classificatória do padrão baixo; portanto, não sendo necessário a mesma sistemática adotada na análise dos padrões construtivos anteriores.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

3 - PROCEDIMENTOS PARA O CÁLCULO DE CUSTOS DOS PADRÕES

Para obter o custo dos padrões tipológicos habitacionais, considerou-se como base o quadro a seguir, extraído do "Estudo sobre a Indústria da Construção Civil na RMS" que relaciona os itens componentes do valor total do imóvel, em termos de percentual segundo os padrões construtivos:

DISCRIMINAÇÃO	PADRÃO (%)		
	BAIXO	NORMAL	ALTO
1. Administração ou incorporação	4,5	15,1	17,1
2. Construção	89,6	59,7	58,5
3. Terreno	2,9	6,4	13,3
4. Juros e outros encargos financeiros	3,0	13,8	6,1
5. Comercialização	-	5,0	5,0
6. Preço do Bem-final	100	100	100

Com o objetivo de melhor operacionalizar os dados, fêz-se necessário então, compatibilizar os padrões construtivos definidos anteriormente por este trabalho com os selecionados por aquele Estudo, ou seja:

PADRÃO CONSTRUTIVO	
"INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA RMS"	PLANDURE
ALTO	ÓTIMO
NORMAL	BOM - REGULAR
BAIXO	SOFRIVEL-BAIXO

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Assim, para cada item componente do Preço do Bem Final elaborou-se as respectivas tabelas (tabelas I a V); a seguir, a composição dos Quadros Sínteses que apresentam globalmente o Preço do Bem Final (Quadros A e B),

Deve-se ressaltar que, ao trabalhar com as faixas de áreas, tendo em vista a variação de valores ocorrida dentro de cada faixa, tornou-se necessário estabelecer um ponto de referência para os cálculos, daí ter-se optado pela média da área de construção de cada faixa. A partir desta média e o custo do m² de construção (do mês de abril, quando foram realizados os cálculos) (1) obteve-se o custo da construção e posteriormente os demais itens do Preço do Bem Final, de cada tipologia, conforme tabelas anexas. (tabelas I a V).

(1 - Boletim do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisas de Custo e Índices da Construção - B N H - abril de 1976

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

II - PARTE

CUSTOS DOS PADRÕES TIPOLOGICOS HABITACIONAIS

- PLURIDOMICILIARES -

I - CONSIDERAÇÕES GERAIS

Considerou-se como II parte do presente trabalho o cálculo dos custos das tipologias pluridomiciliares, que são:

P1 - prédios de 2 até 4 pavimentos

P2 - " de 5 até 10 "

P3 - " de 10 até 15 "

P4 - " de mais de 16 "

Os parâmetros adotados para estes cálculos foram os mesmos das tipologias unidomiciliares, ou seja:

a - área de construção (em função do número de quartos);

b - padrão construtivo;

II - METODOLOGIA

1. ÁREA DE CONSTRUÇÃO (EM FUNÇÃO DO NÚMERO DE QUARTOS)

Como a área de construção é uma variável determinante para o custo do bem final, configurou-se assim, um programa mínimo para cada unidade segundo a variação de número de quartos, (dois e três quartos). Este programa foi composto em função das áreas mínimas estabelecidas pelo Código de Obras

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

e Urbanismo de Salvador, com algumas alterações para mais, sem no entanto afetar em muito o cômputo geral da área de construção.

1,1 - PROGRAMA MÍNIMO POR UNIDADE

ESPAÇOS	ÁREA (m ²)
Living	15,00
Sanitário Social	4,00
Cozinha-Copa	6,00
Área de Serviço	3,00
Quarto de Empregada	5,00
W.C.	1,8
Quarto - 1	12,00
Quarto - 2	10,00
Circulação	2,50
<hr/>	
ÁREA ÚTIL - 1	59,30
<hr/>	
Quarto - 3	12,00
Sanitário Casal	3,50
<hr/>	
ÁREA ÚTIL - 2	74,80
<hr/>	
(*) ÁREA DE CONSTRUÇÃO - 1	71,16
<hr/>	
(*) ÁREA DE CONSTRUÇÃO - 2	89,76
<hr/>	

(*) Área de construção é igual a 20% da área útil mais a área útil, propriamente dita.

VEREÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

Através do conhecimento empírico e da pesquisa da PLANAVE, confirma-se nestas tipologias a variação de número de apartamentos por pavimento; porém, para o cálculo do custo do bem final não se considerou este dado, mas tão somente o número de pavimentos, uma vez que, à medida que estes aumentam o custo do m² diminui, até atingir um ponto ótimo. E vale ressaltar que, estas observações são pela mesma forma, resultado da análise da tabela de custo do m² estabelecida pelo SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índices da Construção).

2. PADRÃO CONSTRUTIVO

Na classificação dos padrões construtivos adotou-se o mesmo princípio das tipologias unidomiciliares, quanto ao tipo de acabamento (para os padrões ótimo, bom e regular), sendo que com algumas diferenças quanto ao item "relação dos espaços".

2.1 Padrão Ótimo:

Relação dos espaços - living, dois e/ou três quartos, um ou dois sanitários, cozinha, copa, dependências de empregada (quarto de empregada e W.C.) e área de serviço.

2.2 Padrão Bom e Regular

Relação dos espaços - living, dois e/ou três quartos, um sanitário, cozinha, dependências de empregada (quarto de empregada e W.C.) e área de serviço.

3 - PROCEDIMENTOS PARA O CÁLCULO DOS CUSTOS DOS PADRÕES

Com relação à participação dos percentuais nos principais itens componentes do custo do bem final, seguiu-se a mesma tabela aplicada à tipologia unidomiciliar. Sendo que, com relação aos padrões, considerou-se o padrão alto como ótimo, o normal como bom e o baixo como regular; nomenclatura esta adotada tanto para utilização da referida tabela, como também para obtenção dos respectivos valores de custo do m^2 , pela revista "Construção Norte-Nordeste" nº 34, abril/76, fonte SINAPI. (ver tabelas em anexo)

Ressalta-se que no cômputo de custos do valor do m^2 estão incluídos (nos custos direto da construção) os seguintes itens:

- projeto
- licença e seguro da obra
- instalações provisórias
- depreciação do equipamento
- administração local
- passeios
- calçadas e
- regularização das obras e muros-

Contudo, não estão incluídos:

- Custo do terreno
- Fundações especiais (estão consideradas fundações diretas)

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

- Elevador e seus equipamentos mecânicos (embora incluam o poço do elevador, casa de máquina e instalações de força,
- administração
- Custo financeiro
- Lucro da Construtora e do Incorporador
- Equipamentos não constantes do projeto (garagem, play-ground, instalações de ar condicionado, calefação, telefone interno, etc.).

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

A N E X O S

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

I -- TABELAS
PADRÕES UNIDOMICILIARES

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - I

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DOS PADRÕES

TIPOLOGIAS - H-1, H-2 e H-3

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FI- NAL	CUSTO P/M ² (1)	H - 1		H - 2		H - 3	
			FAIXAS DE ÁREAS (M2)		FAIXAS DE ÁREAS		FAIXAS DE ÁREAS	
			200,00 a 350,00m2 (Média 275,00)	350,00 a 500,00m2 (Média 425,00m2)	40,00 a 70,00m2 (Média 55,00m2)	70,00 a 100,00m2 (Média 85,00m2)	4,00 a 10,00m2 (Média 7,00m2)	10,00 a 25,00m2 (Média 17,50m2)
ÓTIMO	58,5	1.805,00	496.375,00	767,125,00	-	-	-	-
BOM	59,7	1.404,00	386,100,00	596,700,00	-	-	-	-
REGULAR	59,7	1.102,00	-	-	60.610,00	93.670,00	-	-
SOPRIVEL	89,6	983,00	-	-	54.065,00	83.555,00	-	-
BAIXO	89,6	505,00	-	-	-	-	-	8.837,50

(1) Valores segundo SINAPI - Abril, 1976

(2) Computou-se apenas o custo de construção em vista desta tipologia não participar do "Mercado Organizado" da Construção Civil.

VERSÃO PRELIMINAR

SUJEITO A REVISÃO

TABELA - II

CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO OU INCORPORAÇÃO

TIPOLOGIAS - H-1 e H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE O BEM FINAL	H - 1		H - 2	
		200,00 a 350,00 m ² (275,00 m ²)	350,00 a 500,00m ² (425,00m ²)	40,00 a 70,00m ² (35,00m ²)	70,00 a 100,00m ² (35,00m ²)
		CUSTO DE ADMINIS- TRAÇÃO OU INCORP.	CUSTO DE ADM. OU INCORPORAÇÃO	CUSTO DE ADM. OU INCORPORAÇÃO	CUSTO DE ADM. OU INCORPORAÇÃO
ÓTIMO	17,1%	145.094,23	224.236,52	-	-
BOM	15,1%	97.656,78	150.924,11	-	-
REGULAR	15,1%	-	-	15.330,17	23.692,07
SOFRÍVEL	4,5%	-	-	2.715,32	4.196,40

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TAPELA - III

CÁLCULO DO CUSTO DO TERRENO

TIPOLOGIAS - H-1 e H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% DO CUSTO DO TERRENO SOBRE O BEM FINAL	H - 1		H - 2	
		200,00 a 350,00m2 (275,00m2)	350,00 a 500,00m2 (425,00m2)	40,00 a 70,00 m2 (55,00m2)	70,00 a 100,00m2 (85,00m2)
		CUSTO DO TERRENO	CUSTO DO TERRENO	CUSTO DO TERRENO	CUSTO DO TERRENO
ÓTIMO	13,3	112.851,06	174.406,18	-	-
BOM	6,4	41.390,95	63.967,83	-	-
REGULAR	6,4	-	-	6.497,55	10.041,68
SOFRÍVEL	2,9	-	-	1.749,87	2.704,30

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - IV

CÁLCULO DE JUROS E OUTROS ENCARGOS FINANCEIROS

TIPOLOGIAS - H-1 e H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% DOS JUROS SOBRE O BEM FINAL	H - 1		H - 2	
		200,00 a 350,00m2 (275,00m2)	350,00 a 500,00m2 (425,00m2)	40,00 a 70,00m2 (55,00m2)	70,00 a 100,00m2 (85,00m2)
		VALOR DOS JUROS	VALOR DOS JUROS	VALOR DOS JUROS	VALOR DOS JUROS
ÓTIMO	6,1	51.758,76	79.990,80	-	-
BOM	13,8	89.249,24	137.930,65	-	-
REGUAR	13,8	-	-	14.010,35	21.652,36
SOFRÍVEL	3,0	-	-	1.810,21	2.797,60

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - IV

CÁLCULO DE JUROS E OUTROS ENCARGOS FINANCEIROS

TIPOLOGIAS - H-1 e H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% DOS JUROS SOBRE O BEM FINAL	H - 1		H - 2	
		200,00 a 350,00m ² (275,00m ²)	350,00 a 500,00m ² (425,00m ²)	40,00 a 70,00m ² (55,00m ²)	70,00 a 100,00m ² (85,00m ²)
		VALOR DOS JUROS	VALOR DOS JUROS	VALOR DOS JUROS	VALOR DOS JUROS
ÓTIMO	6,1	51.758,76	79.990,80	-	-
BOM	13,8	89.249,24	137.930,65	-	-
REGUAR	13,8	-	-	14.010,35	21.652,36
SOFRÍVEL	3,0	-	-	1.810,21	2.797,60

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - V

CÁLCULO DO CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO

TIPOLOGIAS - H-1 e H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% CUSTO DE CO- MERCIALIZAÇÃO SOBRE BEM FINAL	H - 1		H - 2	
		200,00 a 350,00m ² (275,00)	350,00 a 500,00m ² (425,00)	40,00 a 70,00 m ² (55,00)	70,00 a 100,00m ² (85,00)
		CUSTO DA COMER- CIALIZAÇÃO	CUSTO DA COMER- CIALIZAÇÃO	CUSTO DA COMER- CIALIZAÇÃO	CUSTO DA COMER- CIALIZAÇÃO
ÓTIMO	5,0	42.425,23	65.566,20	-	-
BOM	5,0	32.336,69	49.974,89	-	-
REGULAR	5,0	-	-	5.076,22	7.845,06
SOFRÍVEL	-	-	-	-	-

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - H-1

PADRÃO CONSTRUTIVO	H - 1							
	FAIXA DE ÁREA - 200,00 A 350,00 M2							
	I CUSTO DE CONSTRUÇÃO	II CUSTO DE ADM OU INCORP.	III CUSTO DO TERRENO	IV CUSTO FI- NANCEIRO	CUSTO DO BEM FINAL (1)	V CUSTO DE CO- MERCIALIZAÇÃO	PREÇO DO BEM FINAL (2)	I CUSTO D CONSTRUÇ
ÓTIMO	496.375,00	145.094,23	112.851,06	51.758,76	806.079,05	42.425,22	848.504,27	767.125,
BOM	386.100,00	97.656,78	41.390,95	89.249,24	614.396,97	32.336,69	646.733,66	596.700,

(1) - Custo do Bem Final = Somatório de I, II, III, IV

(2) - Preço do Bem Final = Somatório do Custo do Bem Final e V

VERSÃO PRELIMINAR

SUBJEITO A REVISÃO

H - 1							
FAIXA DE ÁREA - 350,00 A 500,00 M2							
PREÇO DO BEM FINAL (2)	I CUSTO DE CONSTRUÇÃO	II CUSTO DE ADM. OU INCORP.	III CUSTO DO TERRENO	IV CUSTO FI-NANCEIRO	CUSTO DO BEM FINAL (1)	V CUSTO DE CO-MERCIALIZAÇÃO	PREÇO DO BEM FINAL (2)
848.504,27	767.125,00	224.236,52	174.406,18	79.990,80	1.245.758,50	65.566,20	1.311.324,70
646.733,66	596.700,00	150.924,11	63.967,83	137.930,65	949.522,59	49.974,89	999.497,48

QUADRO - B

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	H - 2							
	FAIXA DE ÁREA - 40,00 A 70,00 M2							
	I CUSTO DE CONSTRUÇÃO	II CUSTO DE ADM. OU INCORP.	III CUSTO DO TERRENO	IV CUSTO FI- NANCEIRO	CUSTO DO BEM FINAL (1)	V CUSTO DE CO- MERCIALIZAÇÃO	PREÇO DO BEM FINAL (2)	I CUSTO D CONSTRUÇ
REGULAR	60.610,00	15.330,17	6.497,55	14.010,35	96.448,07	5.076,22	101.524,29	93.670
SOFRÍVEL	54.065,00	2.715,32	1.749,87	1.810,21	60.340,40	-	60.340,40	83.555

(1) - Custo do Bem Final = Somatório de I, II, III e IV

(2) - Preço do Bem Final = Somatório do Custo do Bem Final e V

VERSÃO PRELIMINAR

SUJEITO A REVISÃO

H - 2

FAIXA DE ÁREA - 70,000 A 100,00 M2

PREÇO DO BEM FINAL (2)	I CUSTO DE CONSTRUÇÃO	II CUSTO DE ADM. OU INCORP.	III CUSTO DO TERRENO	IV CUSTO FINANCEIRO	CUSTO DO BEM FINAL (1)	V CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO	PREÇO DO BEM FINAL (2)
101.524,29	93.670,00	23.692,07	10.041,68	21.652,36	149.056,11	7.845,06	156.901,17
60.340,40	83.555,00	4.196,40	2.704,30	2.797,60	93.253,30	-	93.253,30

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO SÍNTESE

PREÇO DO BEM FINAL

TIPOLOGIAS - H-1 e H-2

PADRÃO CONSTRUTIVO	H - 1		H - 2	
	Faixa de Área 200,00 a 350,00 m ²	Faixa de Área 350,00 a 500,00 m ²	Faixa de Área 40,00 a 70,00 m ²	Faixa de Área 70,00 a 100,00 m ²
	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL
ÓTIMO	848.504,27	1.311.324,70	-	-
BOM	646.733,66	999.497,48	-	-
REGULAR	-	-	101.524,29	156.901,17
SOFRÍVEL	-	-	60.340,40	93.253,30

II - TABELAS
PADRÕES PLURIDOMICILIARES

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - I

CUSTO DE CONSTRUÇÃO

TIPOLOGIA - P 1 (PREDIOS ATÉ 4 PAVIMENTOS)

PADRÃO CONSTRU- TIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FI- NAL	A 2/1 (1)				A 3/1 (2)				A 4/1 (3)			
		2 QUARTOS		3 QUARTOS		2 QUARTOS		3 QUARTOS		2 QUARTOS		3 QUARTOS	
		ÁREA 71,16m ²	CUSTO p/m ²	ÁREA 89,76m ²	CUSTO p/m ²	ÁREA 71,16m ²	CUSTO p/m ²	ÁREA 89,76m ²	CUSTO p/m ²	ÁREA 71,16m ²	CUSTO p/m ²	ÁREA 89,76m ²	CUSTO p/m ²
ÓTIMO	58,5	137.694,60	1.935,00	149.360,64	1.664,00	124.174,20	1.745,00	136.704,48	1.523,00	116.275,44	1.634,00	127.459,20	1.420,00
BOM	59,7	106.063,98	1.490,50	116.328,96	1.296,00	95.425,56	1.341,00	106.634,88	1.188,00	90.373,20	1.270,00	100.441,44	1.119,00
REGULAR	89,6	82.936,98	1.165,50	93.305,52	1.039,50	77.137,44	1.084,00	87.695,52	977,00	73.152,48	1.028,00	82.668,96	921,00

(1) - A 2/1 ou seja - $\frac{2}{1}$ = Número de Pavimentos e $\frac{1}{1}$ Número
de Apartamentos por Pavimento

(2) e (3) na mesma sistemática de (4)

VERSÃO P. LINAR
SUJITO A F. VISÃO

TABELA - II
 CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO OU INCORPORAÇÃO
 TIPOLOGIA - P-1

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE O BEM FINAL	A 2/1		A 3/1		A 4/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16m2	89,76m2	71,16m2	89,76m2	71,16m2	89,76m2
ÓTIMO	17,1	40.249,19	43.659,26	36.297,07	39.959,78	33.988,20	37.257,30
BOM	15,1	26.826,90	29.423,23	24.136,11	26.971,30	22.858,21	25.404,78
REGULAR	4,5	4.165,36	4.686,10	3.874,10	4.404,36	3.673,95	4.151,91

VERSÃO PRELIMINAR
 SUJEITO A REVISÃO

TABELA - III
 CUSTO DO TERRENO
 TIPOLOGIA - P1

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE O CUSTO DO BEM FINAL,	A 2/1		A 3/1		A 4/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16m2	89,76m2	71,16m2	89,76m2	71,16m2	89,76m2
ÓTIMO	13,3	31.304,92	33.957,20	28.231,05	31.079,82	26.435,27	28.977,90
BOM	6,4	11.370,34	12.470,78	10.229,87	11.431,54	9.688,25	10.767,59
REGULAR	2,9	2.684,34	3.019,94	2.496,63	2.838,35	2.367,66	2.675,66

TABELA - IV

CÁLCULO DE JUROS E OUTROS ENCARGOS FINANCEIROS

TIPOLOGIA - P1

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE O CUSTO DO BEM FINAL	A 2/1		A 3/1		A 4/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16m ²	89,76m ²	71,16m ²	89,76m ²	71,16m ²	89,76m ²
ÓTIMO	6,1	14.357,90	15.574,36	12.948,08	14.254,65	12.124,44	13.290,62
BOM	13,8	24.517,30	26.890,11	22.058,16	24.649,26	20.890,29	23.217,61
REGULAR	3,0	2.776,91	3.124,07	2.582,72	2.936,23	2.449,30	2.767,93

TABELA - V
 CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO
 TIPOLOGIA - P1

VERSÃO FINAL
 SUJEITO A REVISÃO

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE O CUSTO DO BEM FINAL	A 2/1		A 3/1		A 4/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16m ²	89,76m ²	71,16m ²	89,76m ²	71,16m ²	89,76m ²
ÓTIMO	5,0	11.768,76	12.765,87	10.613,18	11.684,14	9.938,08	10.893,95
BOM	5,0	8.883,08	9.742,79	7.992,10	8.930,90	7.568,94	8.412,18
REGULAR	-	-	-	-	-	-	-

QUADRO - A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - P 1

Padrão Construtivo	A 2/1 2 Q U A R T O S							A 2/1 3 Q U A R T O S						
	I- Custo de Cons- trução	II-Custo de Adm. ou Incor- poração	III-Cus- to do terreno	IV-Custo Financei- ro	Custo do Bem Fi- nal	V-Custo de Co- mercia- lização	Preço do Bem Final	I - Custo de Cons - trução	II-Custo de Adm. ou Incor- poração	III-Custo do do terreno	IV-Custo Financei- ro	Custo do Bem Fi- nal	V - Custo de Comer- cializa- ção	Preço do Bem Final
	ÓTIMO	137.694,60	40.249,19	31.304,92	14.357,90	223.606,61	11.768,76	235.375,37	149.360,64	43.659,26	33.957,20	15.574,36	242.551,46	12.765,87
BOM	106.063,98	26.826,90	11.370,34	24.517,30	168.778,52	8.883,08	177.661,60	116.328,96	29.423,23	12.470,78	26.890,11	185.113,08	9.742,79	194.855,87
REGULAR	82.936,98	4.165,36	2.684,34	2.776,91	92.563,59	-	92.563,59	93.305,52	4.686,10	3.019,94	3.124,07	104.135,62	-	104.135,62

(1) - Custo do Bem Final = Somatório de I, II, III e IV

(2) - Preço do Bem Final = Somatório do Custo do Bem Final e V.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - P 1

Padrão	A 3/1							A 3/1						
	2 Q U A R T O S							3 Q U A R T O S						
	I-Custo de Construção	II-Custo de Adm. ou Incorporação	III-Custo do terreno	IV-Custo Financeiro	Custo do Bem Final	V-Custo de Comercialização	Preço do Bem Final	I - Custo de Construção	II-Custo de Adm. ou Incorporação	III- Custo do terreno	IV-Custo Financeiro	Custo do Bem Final	V-Custo de Comercialização	Preço do Bem Final
ÓTIMO	124.174,20	36.297,07	28.231,05	12.948,08	201.650,40	10.613,18	212.263,58	136.704,48	39.959,78	31.079,82	14.254,65	221.998,73	11.684,14	233.682,87
BOM	95.425,56	24.136,11	10.229,87	22.058,16	151.849,70	7.992,10	159.841,80	106.634,88	26.971,30	11.431,54	24.649,26	169.686,98	8.930,90	178.617,87
REGULAR	77.137,44	3.874,10	2.496,63	2.582,72	86.090,89	-	86.090,89	87.695,52	4.404,36	2.838,35	2.936,23	97.874,46	-	97.874,46

(1) Custo do Bem Final = Somatório de I, II, III e IV

(2) Preço do Bem Final = Somatório do Custo do Bem Final e V.

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - P 1

Padrão Constru- tivo	A 4/1							A 4/1						
	2 Q U A R T O S							3 Q U A R T O S						
	I - Custo de Constru- ção	II - Custo de Adm. ou Incorpora- ção	III - Cus- to do ter- reno	IV - Custo Financei- ro	Custo do Bem (1) Final	V - Custo de Comer- cializa- ção	Preço do Bem (2) Final	I - Custo de Constru- ção	II - Custo de Adm. ou Incorpora- ção	III - Custo do terre- no	IV - Custo Financei- ro	Custo do Bem (1) Final	V - Custo de Comer- cializa- ção	Preço do Bem (2) Final
ÓTIMO	116.275,44	33.988,20	26.435,27	12.124,44	188.823,35	9.938,08	198.761,43	127.459,20	37.257,30	28.977,90	13.290,62	206.985,02	10.893,95	217.878,97
BOM	90.373,20	22.858,21	9.688,25	20.890,29	143.809,95	7.568,94	151.378,89	100.441,44	25.404,78	10.767,59	23.217,61	159.831,43	8.412,18	168.243,61
REGULAR	73.152,48	3.673,95	2.367,66	2.449,30	81.643,39	-	81.643,39	82.668,96	4.151,91	2.675,66	2.767,93	92.264,46	-	92.264,46

(1) - Custo do Bem Final = Somatório de I, II, III e IV

(2) - Preço do Bem Final = Somatório do Custo do Bem Final e V

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO SÍNTESE
 PREÇO DO BEM FINAL
 TIPOLOGIA - P1

PADRÃO CONSTRUTI- VO	A 2/1		A 3/1		A 4/1	
	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL
ÓTIMO	235.375,38	255.317,31	212.263,58	233.682,87	198.761,43	217.878,97
BOM	177.661,60	194.855,87	159.841,80	178.617,87	151.378,89	168.243,61
REGULAR	92.563,59	104.135,62	86.090,89	97.874,46	81.643,39	92.264,46

VERSÃO PRELIMINAR
 SUJEITO A F: V: A O

TABELA - I

CUSTO DE CONSTRUÇÃO

TIPOLOGIA - P 2 (PRÉDIOS DE 5 ATÉ 10 PAVIMENTOS)

Padrão Constru- tivo	%Sobre- o Cus- to do B.Final	A 6/1				A 8/1				A 10/1			
		2 Quartos		3 Quartos		2 QUARTOS		3 QUARTOS		2 QUARTOS		3 QUARTOS	
		Área 71,16m ²	Custo p/m ²	Área 89,76m ²	Custo p/m ²	Área 71,16m ²	Custo p/m ²	Área 89,76m ²	Custo p/m ²	Área 71,16m ²	Custo p/m ²	Área 89,76m ²	Custo p/m ²
ÓTIMO	58,5	115.777,32	1.627,00	126.112,8	1.405,00	115.350,36	1.621,00	124.856,16	1.391,00	115.208,04	1.619,00	124.227,84	1.384,00
BOM	59,7	88.950,00	1.250,00	98.197,44	1.094,00	87.597,96	1.231,00	96.043,2	1.070,00	87.028,68	1.223,00	95.145,6	1.060,00
REGULAR	89,6	71.658,12	1.007,00	80.424,96	896,00	70.163,76	986,00	78.180,96	871,00	69.594,48	978,00	77.283,36	861,00

TABELA - II

CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO OU INCORPORAÇÃO

TIPOLOGIA - P2 (PREDIOS DE 5 ATÉ 10 PAVIMENTOS)

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FI- NAL	A 6/1		A 8/1		A 10/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16 m2	89,76m2	71,16 m2	89,76 m2	71,16 m2	89,76 m2
ÓTIMO	17,1	33.842,60	36.863,74	33.717,80	36.496,41	33.676,20	36.312,75
BOM	15,1	22.498,24	24.837,21	22.156,27	24.292,33	22.012,28	24.065,30
REGULAR	4,5	3.598,90	4.039,2	3.523,85	3.926,50	3.495,26	3.881,42

VERSÃO PRELIMINAR
SUEITO A REVISÃO

TABELA - III

CUSTO DO TERRENO

TIPOLOGIA - P2 (DE 5 ATÉ 10 PAVIMENTOS)

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FI- NAL	A 6/1		A 8/1		A 10/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16m ²	89,76m ²	71,16m ²	89,76m ²	71,16m ²	89,76m ²
ÓTIMO	13,3	26.322,02	28.671,80	26.224,95	28.386,10	26.192,60	28.243,25
BOM	6,4	9.535,68	10.527,03	9.390,73	10.296,10	9.329,71	10.199,87
REGULAR	2,9	2.319,30	2.603,04	2.270,92	2.530,41	2.252,50	2.501,36

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - IV

CÁLCULO DE JUROS E ENCARGOS FINANCEIROS

TIPOLOGIA - P2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FINAL	A 6/1		A 8/1		A 10/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16m2	89,76m2	71,16m2	89,76m2	71,16m2	89,76m2
ÓTIMO	6,1	12.072,50	13.150,22	12.027,99	13.019,20	12.013,14	12.953,68
BOM	13,8	20.561,30	22.698,90	20.248,78	22.200,94	20.117,18	21.993,45
REGULAR	3,0	2.399,26	2.692,8	2.349,23	2.617,66	2.330,17	2.587,61

VEREÃO PRELIMINAR
SUEITO A REVISÃO

TABELA - V
 CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO
 TIPOLOGIA - P2

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FINAL	A 6/1		A 8/1		A 10/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71,16 m2	89,76 m2	71,16 m2	89,76 m2	71,16m2	89,76 m2
ÓTIMO	5,0	9.895,50	10.778,87	9.859,00	10.671,46	9.846,84	10.617,76
BOM	5,0	7.449,75	8.224,24	7.336,51	8.043,81	7.288,83	7.968,64
REGULAR	-	-	-	-	-	-	-

VENÇÃO PRELIMINAR
 SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - P 2

QUADRO	A 6/1							A 6/1						
	2 QUARTOS							3 QUARTOS						
	I-Custo de Construção	II-Custo de Adm. ou Incorporação	III-Custo do Terreno	IV - Custo Financeiro	Custo do Bem Final	V-Custo da Comercialização	Preço do Bem Final	I-Custo de Construção	II-Custo de Adm. ou Incorporação	III-Custo do Terreno	IV-Custo Financeiro	Custo do Bem Final	V-Custo de Comercialização	Preço do Bem Final
ÓTIMO	115.777,32	33.842,60	26.322,02	12.072,50	188.014,44	9.895,50	197.909,94	126.112,8	36.863,74	28.671,80	13.150,22	204.798,56	10.778,87	215.577,43
BOM	88.950,00	22.498,24	9.535,68	20.561,30	141.545,22	7.449,75	148.994,97	98.197,44	24.837,21	10.527,03	22.698,90	156.260,58	8.224,24	164.484,82
REGULAR	71.658,12	3.598,90	2.319,30	2.399,26	79.975,58	-	79.975,58	80.424,96	4.039,2	2.603,04	2.692,8	89.760,00	-	89.760,00

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO - A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - P 2

Padrão Constru- tivo	A 8/1							A 8/1						
	2 Q U A R T O S							3 Q U A R T O S						
	I - Cus- to de Constru- ção	II-Custo de Adm. ou Incor- poração	III-Cus- to do Terreno	IV-Custo Financej- ro	Custo do Bem Final	V - Cus- to de Comercia- lização	Preço do Bem Final	I - Cus- to de Constru- ção	II - Cus- to de Adm. ou Incor- poração	III-Cus- to do Terreno	IV-Custo Financej- ro	Custo do Bem Final	V - Cus- to de Comercia- lização	Preço do Bem Final
ÓTIMO	115.350,36	33.718,80	26.224,95	12.027,99	187.321,10	9.859,00	197.180,1	124.856,16	36.496,41	28.386,10	13.019,20	202.757,87	10.671,46	213.429,33
BOM	87.597,96	22.156,27	9.390,73	20.248,78	139.393,74	7.336,51	146.730,25	96.043,2	24.292,33	10.296,10	22.200,94	152.832,57	8.043,81	160.876,38
REGULAR	70.163,76	3.523,85	2.270,92	2.349,23	78.307,76	-	78.307,76	78.180,96	3.926,50	2.530,41	2.617,66	87.255,53	-	87.255,53

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO -- A

CUSTO DO BEM FINAL

TIPOLOGIA - P 2

Padrão Constru- tivo	A 10/1							A 10/1						
	2 Q U A R T O S							3 Q U A R T O S						
	I - Custo de Cons- trução	II - Custo de Adm. ou Incorpora- ção	III-Custo do terre- no	IV-Custo Financei- ro	Custo do Bem Fi - nal	V - Custo de Comer- cializa - ção	Preço do Bem Final	I. - Cus- to de Constru- ção	II-Custo de Adm. ou Incor- poração	III-Cus- to do Terreno	IV - Cus- to Finan- ceiro	Custo do Bem Final	V-Custo de Co - mercia- lização	Preço do Bem Final
ÓTIMO	115.208,04	33.676,20	26.192,60	12.013,14	187.089,98	9.846,84	196.936,82	124.227,84	36.312,75	28.243,25	12.953,68	201.737,52	10.617,76	212.355,28
BOM	87.028,68	22.012,28	9.329,71	20.117,18	138.487,85	7.288,83	145.776,68	95.145,60	24.065,30	10.199,87	21.993,45	151.404,22	7.968,64	159.372,86
REGULAR	69.594,48	3.495,26	2.252,50	2.330,17	77.672,41	-	77.672,41	77.283,36	3.881,42	2.501,36	2.587,61	86.253,75	-	86.253,75

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

QUADRO SÍNTESE
 PREÇO DO BEM FINAL
 TIPOLOGIA - P2

PADRÃO CONSTRUTIVO	A 6/1		A 8/1		A 10/1	
	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL	PREÇO DO BEM FINAL
ÓTIMO	197.909,94	215.577,43	197.180,1	213.429,33	196.936,82	212.355,28
BOM	148.994,97	164.484,82	146.730,25	160.876,38	145.776,68	159.372,86
REGULAR	79.975,58	89.760,00	78.307,76	87.255,53	77.672,41	86.253,75

VERSÃO PRELIMINAR
 SUJEITO A REVISÃO

TABELA - II

CUSTO DE ADMINISTRAÇÃO OU INCORPORAÇÃO

TIPOLOGIA - P3 E P4

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FINAL	A 12/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS
		ÁREA 71,16m ²	ÁREA 89,76m ²
ÓTIMO	17,1	33.634,60	36.129,10
BOM	15,1	21.886,30	23.838,27
REGULAR	4,5	3.466,67	3.836,34

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - III
 CUSTO DO TERRENO
 TIPOLOGIA P3 E P4

PADRÃO	% SOBRE CUSTO DO BEM FINAL	A 12/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS
CONSTRUTIVO		ÁREA 71.16 m2	ÁREA 89.76 m2
ÓTIMO	13,3	26.160,24	28.100,40
BOM	6,4	9.276,31	10.103,64
REGULAR	2,9	2.234,07	2.472,30

VERÃO PRELIMINAR
 SUJEITO A REVISÃO

TABELA - IV

CÁLCULO DE JUROS E ENCARGOS FINANCEIROS

TIPOLOGIA - P3 E P4

PADRÃO CONSTRUTIVO	% SOBRE CUSTO DO BEM FINAL	A 12/1	
		2 QUARTOS	3 QUARTOS
		71.16 m2	89.76 m2
ÓTIMO	6,1	11.998,30	12.888,15
BOM	13,8	20.002,03	21.785,97
REGULAR	3,0	2.311,11	2.557,56

VERSÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO

TABELA - I
 CUSTO DE CONSTRUÇÃO
 TIPOLOGIA - P3 E P4

PADRÃO CONSTRUTIVO	% sobre o custo do bem final	A 12/1			
		2 Quartos		3 Quartos	
		Área 71,16 m ²	Custo P/m ²	Área 89,76 m ²	Custo P/m ²
ÓTIMO	58,5	115.065,72	1.617,00	123.599,52	1.377,00
BOM	59,7	86.530,56	1.216,00	94.248,00	1.050,00
REGULAR	89,6	69.025,2	970,00	76.385,76	851,00

VERLÃO PRELIMINAR
SUJEITO A REVISÃO