

COOPERATIVAS HABITACIONAIS DE SALVADOR ✓

Eva Barbosa Szubert*

* Realiza atualmente um Doutorado em Sociologia na Universidade de Bielefeld, República Federal da Alemanha, como bolsista do CNPq.

SUMÁRIO

- 1 – INTRODUÇÃO
- 2 – COMPOSIÇÃO SOCIAL E FORMAS DE CONSTITUIÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS.
- 3 – CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS.
 - 3.1 – CONDIÇÃO DE OBTENÇÃO DOS TERRENOS URBANOS
 - 3.2 – PRAZOS E CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
- 4 – O SISTEMA DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA E SEUS EFEITOS PARA OS PROGRAMAS COOPERATIVOS
- 5 – O CUSTO DA HABITAÇÃO NOS PROGRAMAS COOPERATIVOS
- 6 – CONCLUSÃO
- 7 – ANEXO – LISTA DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS DE SALVADOR
- 8 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGRADECIMENTO

A realização deste trabalho só foi possível graças à colaboração de várias pessoas e instituições. A autora agradece em especial à Fundação para o Desenvolvimento de Comunidades do Estado da Bahia (FUNDESCO), através da Professora Maria de Azevedo Brandão e de Sônia Bandeira, à SEPLANTEC, através de José Luís Pamponet Sampaio, e ao INOCOOP-Ba., através de vários de seus funcionários, cuja gentil acolhida transformou o levantamento de dados em momentos de agradável convívio.

1 – INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é analisar alguns aspectos dos programas habitacionais cooperativos em Salvador. Recorrendo ao exame de casos concretos pensamos, com ele, poder situar a evolução dos programas cooperativos no contexto mais amplo da política habitacional conduzida pelo BNH, delimitando os principais contornos que aqueles programas vieram assumindo ao longo do tempo: seus problemas, tendência e os resultados atingidos.

2 – COMPOSIÇÃO SOCIAL E FORMAS DE CONSTITUIÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Apesar de as primeiras experiências com cooperativas habitacionais datarem de fins de 1964, o Programa de Cooperativas Habitacionais só foi iniciado pelo BNH em 1966, com o objetivo de construir 100.000 unidades residenciais para operários sindicalizados.¹ Naquele mesmo ano foram também criados os Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais – INOCOOPs, sociedades sem fins lucrativos e iniciadas preferencialmente por entidades privadas, com o objetivo de prestar orientação e assistência técnica às cooperativas, servindo de intermediárias entre elas e o BNH.² Como agente promotor do Sistema Financeiro da Habitação os INOCOOPs vivem de uma taxa de 4% cobradas sobre cada projeto habitacional que intermediam. O INOCOOP-Ba. foi constituído por iniciativa da Associação dos Dirigentes Cristãos de Empresa (ADCE), tendo competência nos Estados da Bahia, Sergipe, Alagoas, Ceará, Maranhão e Piauí.

Em Salvador, as primeiras cooperativas habitacionais foram criadas em 1967, embora só em 1969 tenha sido iniciada a construção do primeiro conjunto habitacional. Até à primeira metade de 1976 já se haviam organizado 39 cooperativas, das quais apenas 14 apresentavam conjuntos habitacionais prontos ou em fase final de construção. As demais estavam ou com projetos interrompidos ou em processo de contratação de obras, ou à espera de autorização do BNH. A situação das cooperativas em 1976 pode ser vista na tabela I.

Tabela I
SITUAÇÃO DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS DE SALVADOR EM 1976.

SITUAÇÃO	N.
Cooperativas com conjuntos habitacionais prontos ou em fase final de construção	15
Cooperativas paradas ou com programas interrompidos	6
Cooperativas autorizadas, em processo de registro ou de contratação de empreiteira	15
Cooperativas sem autorização	3
T O T A L	39

Fonte dos dados: INOCOOP-Ba.

¹ HUNGRIA, Honório Petersen. *Análise dos projetos cooperativos*. Rio de Janeiro, Secretaria de Divulgação do BNH, s.d. p.3

² INSTITUTO BRASILEIRO DE MERCADO DE CAPITAIS – IBMEC, Rio de Janeiro. *Sistema financeiro da habitação*. Rio de Janeiro, 1974. p. 131.

Quanto à composição social das cooperativas habitacionais, tudo indica que a princípio predominaram as cooperativas operárias ou constituídas por setores da pequena classe média — funcionários públicos, empregados no comércio ou em bancos, militares de baixo escalão. A grosso modo, pode-se dizer que, das 14 cooperativas que em 1976 tinham conjuntos habitacionais construídos ou em construção, 6 haviam sido iniciadas por operários (CHOPE, COHAMEBA, COHEMA, COHOPEB, COHOSE e COHATE), 5 por grupos da pequena classe média (CHOEBB, COHACA, COHAFAZ, COHEX e COREABA), 1 englobava tanto operários como empregados no comércio (CETEPRO), enquanto 2 tinham origem em setores da alta classe média (COHASE e COHEABA).

Esta classificação é, no entanto, meramente indicativa dos grupos aos quais as cooperativas se dirigiram originalmente. Uma exata avaliação da atual composição social dos conjuntos habitacionais cooperativos exigiria um levantamento empírico nos mencionados conjuntos, já que, com o correr do tempo, a composição social foi mudando, à medida que grupos de baixa renda iam abandonando os programas e sendo substituídos por outros de renda mais alta.

Na fase inicial dos conjuntos cooperativos, a falsa adoção do título de “operárias” pelas cooperativas com origem na pequena classe média (p. ex. “Cooperativa dos Operários em Estabelecimentos Bancários”), se, por um lado, revela uma certa preocupação oficial em permanecer fiel ao caráter “operário” atribuído inicialmente pelo BNH aos programas cooperativos, é já indício por outro lado, exatamente da tendência “não-operária” que começava a se implantar naqueles programas. Assim, à medida que as dificuldades financeiras (surgidas com o enorme aumento dos preços de construção, principalmente a partir de 1973, e/ou com a conseqüente insuficiência de renda familiar dos cooperativados) levam à interrupção de programas — especialmente entre as cooperativas operárias, 5 entre as 6 cooperativas com programas interrompidos em 1976 —, a tendência é a de que estas cedam lugar ao surgimento paulatino de outras constituídas por setores da alta classe média: profissionais liberais e/ou funcionários públicos e militares de alto escalão. A substituição de grupos por outros de maiores rendas nos programas cooperativos mudou, portanto, a composição social dos conjuntos habitacionais cooperativos; o que deve ser particularmente válido para as cooperativas que construíram em duas etapas, isto é, que construíram 2 conjuntos habitacionais em momentos diferentes. Nestes, é de se esperar que o segundo conjunto apresente uma composição de nível de renda mais alto do que o primeiro.

A seguir, veremos como a implantação da mencionada tendência “não operária” nos programas cooperativos, resultado, em última instância, da busca de uma demanda “adequada” em termos de poder aquisitivo para os mencionados programas, vai-se refletir no próprio procedimento de constituição das cooperativas.

A princípio, as cooperativas organizaram-se com base na participação de um sindicato ou associação profissional, de forma totalmente independente do BNH ou do INOCOOP. Só num segundo momento é que as cooperativas constituídas dirigiam-se ao INOCOOP, passando este a atuar na busca de terreno, na elaboração de projeto arquitetônico, na realização de estudos de custos para compatibilizar o projeto com o nível de renda dos cooperativados e, finalmente, na intermediação entre a cooperativa e o BNH, para obtenção do financiamento. É de se observar que, segundo tal procedimento, depois de adquirido o terreno e elaborado o projeto arquitetônico para o conjunto habitacional, abria-se concorrência pública para seleção da empresa construtora que se iria encarregar das obras.

Em 1969, com a finalidade de tornar mais felizes e acelerar os programas cooperativos, o BNH autorizou a Carteira de Projetos Cooperativos a comprar empreendimentos “a executar, em execução ou executados”.³ O INOCOOP passou então a funcionar cada vez mais como uma central de serviços onde, por um lado, as empresas construtoras oferecem empreendimentos a executar (englobando o projeto arquitetônico e o terreno, que é vendido pela própria construtora ou é pré-negociado por ela com terceiros, que depois vendê-lo-ão à cooperativa) e onde, por outro lado, inscrevem-se pessoas interessadas em participar de um programa habitacional cooperativo. A tarefa do INOCOOP é, a seguir, a de buscar, entre os inscritos, aqueles cujo nível de renda seja adequado, de modo a que possam formar a clientela do projeto em questão. Feito isto, o INOCOOP monta uma cooperativa, passando a intermediar a concessão de financiamento para o projeto com o BNH, conforme os procedimentos de rotina, e a cooperativa, “com-

³ HUNGRIA, op. cit., nota 1, p.4

prará" da empresa construtora o empreendimento oferecido. Note-se que da natureza "cooperativa" do programa não sobra muito: os únicos denominadores comuns dos escolhidos para constituir a cooperativa são o interesse em ter acesso à casa própria e um nível de renda adequado ao programa.

Em Salvador, das 14 cooperativas que tinham conjuntos habitacionais construídos ou em construção até 1976, a maioria havia adotado a sistemática de comprar o projeto oferecido por uma empresa construtora, sendo que 8 projetos incluíam também o terreno.

Sobre o segundo procedimento de constituição das cooperativas, gostaríamos de chamar a atenção para o fato de que a ausência de abertura de concorrência pública para contratar a empresa construtora pode acarretar, de imediato, três conseqüências:

a) favorecer as grandes construtoras em detrimento das pequenas, uma vez que as primeiras dispõem de maiores possibilidades para arcar com os pré-investimentos necessários ao oferecimento de um empreendimento pronto (compra e estocagem de terrenos, projeto arquitetônico, maior margem de segurança para expor — se ao risco de que o projeto não venha a ser realizado);

b) deixar as cooperativas inteiramente ao sabor dos preços e reajustes ditados pela construtora que vende o projeto, os quais, em última análise, serão pagos pelo adquirente da casa própria (o próprio BNH se empenhou em fixar critérios de reajustamento dos financiamentos, para evitar que ele mesmo alimentasse um processo inflacionista se "se limitasse a homologar preços, em muitos casos especulativos"⁴); e

c) através dos processos de adequação da clientela (cooperativados, segundo o nível de renda familiar) ao produto (habitação), e não o contrário, implantar uma tendência a recrutar a clientela entre as famílias que, exatamente por disporem de níveis de renda familiar mais altos, podem acompanhar os sucessivos aumentos de preço da habitação. Assim, a cada reajustamento de preços, o teto dos financiamentos concedidos é empurrado cada vez mais para cima, enquanto que as famílias com menores níveis de renda — e, portanto, as mais carentes de habitação — vão sendo colocadas à margem dos programas habitacionais cooperativos, por não disporem de renda familiar suficientemente elevada para fazer jus aos novos tetos de financiamento.

Examinaremos, a seguir, as características dos conjuntos habitacionais, procurando identificar como se refletiram neles as tendências gerais verificadas na evolução dos programas cooperativos.

3 — CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

Até à primeira metade de 1976, haviam sido construídos ou estavam em fase final de construção, em Salvador, 14 conjuntos habitacionais, representando mais de 5.500⁵ unidades financiadas. Os tipos de habitação, ordenados segundo a data de início da construção, podem ser vistos na tabela II. Nesta tabela, as informações foram consideradas separadamente, segundo dois critérios: (a) por cooperativa, no caso de conjuntos construídos por duas ou mais cooperativas; e (b) por etapa, no caso de cooperativas que construíram diferentes conjuntos habitacionais em etapas distintas.

⁴ HUNGRIA, op. cit., nota 1, p. 5

⁵ Não dispomos de dados sobre a cooperativa CHEEB. Assim, o total de habitações construídas ou em execução é, na realidade, maior do que 5.500 unidades.

Tabela II
SALVADOR: CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS,
SEGUNDO TIPOS E ÁREA DA HABITAÇÃO

continua

COOPERATIVAS (Conjuntos)	INÍCIO DA CONS- TRUÇÃO	CASAS				Área (m ²)	APARTAMENTOS				Área (m ²)	TOTAL DE UNI- DADES
		N. de Quartos					N. de Quartos					
		1	2	3	4		1	2	3	4		
CHOEBB ₁ (João Machado Fortes)	08/1969	-	-	-	-	-	8	-	-	-	34,33	168
		-	-	-	-	-	-	32	-	-	45,42	
		-	-	-	-	-	-	-	32	-	60,38	
		-	-	-	-	-	-	-	16	-	65,48	
		-	-	-	-	-	-	-	-	80	71,50	
CHOEBB ₂ (Rodrigo Horário da Costa)	03/1971	-	-	-	-	-	24	-	-	-	38,04	368
		-	-	-	-	-	-	72	-	-	46,89	
		-	-	-	-	-	-	-	64	-	63,69	
		-	-	-	-	-	-	-	24	-	66,33	
		-	-	-	-	-	-	-	-	184	74,32	
CETEPRO ₁ (João Machado Fortes)	08/1969	-	-	-	-	-	16	-	-	-	34,33	176
		-	-	-	-	-	-	40	-	-	46,42	
		-	-	-	-	-	-	-	20	-	60,38	
		-	-	-	-	-	-	-	-	64	71,50	
CETEPRO ₂ (Rodrigo Horário da Costa)	03/1971	-	-	-	-	-	32	-	-	-	38,04	392
		-	-	-	-	-	-	96	-	-	46,89	
		-	-	-	-	-	-	-	88	-	63,69	
		-	-	-	-	-	-	-	40	-	66,33	
		-	-	-	-	-	-	-	-	136	74,32	
COHOSE ₁ (Senhor do Bonfim)	05/1971	91	-	-	-	36,97	-	-	-	-	-	184
		-	93	-	-	47,76	-	-	-	-	-	
COHOSE ₂ (Chácara do Cabula)	09/1972	-	-	-	-	-	-	-	32	-	60,74	64
		-	-	-	-	-	-	-	-	32	70,12	
COHOPEB (São Judas Tadeu)	09/1970	-	-	-	-	-	96	-	-	-	39,11	704
		-	-	-	-	-	-	304	-	-	49,46	
		-	-	-	-	-	-	-	192	-	63,61	
		-	-	-	-	-	-	-	-	112	74,60	
COHATE (Chácara do Cabula)	09/1972	-	-	-	-	-	48	-	-	-	39,89	208
		-	-	-	-	-	-	64	-	-	49,04	
		-	-	-	-	-	-	48	-	-	49,04	
		-	-	-	-	-	-	-	32	-	60,74	
		-	-	-	-	-	-	-	-	16	70,12	
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	09/1972	-	-	-	-	-	-	64	-	-	49,04	208
		-	-	-	-	-	-	64	-	-	49,04	
		-	-	-	-	-	-	-	16	-	60,74	
		-	-	-	-	-	-	-	64	-	60,74	
CHOPE ₁ (São Braz I)	11/1972	-	-	-	-	-	-	96	-	-	53,52	496
		-	-	-	-	-	-	-	144	-	64,96	
		-	-	-	-	-	-	-	-	256	73,18	
COHEMA (Jardim Cabula)	12/1972	15	-	-	-	39,03	-	-	-	-	-	80
		-	20	-	-	50,20	-	-	-	-	-	
		-	-	15	-	61,27	-	-	-	-	-	
		-	-	-	30	69,88	-	-	-	-	-	
COHOCSA (Comerciários)	06/1972	-	-	-	-	-	96	-	-	-	37,62	552
		-	-	-	-	-	-	256	-	-	49,54	
		-	-	-	-	-	-	-	64	-	57,68	
		-	-	-	-	-	-	-	-	136	66,15	
COHEX ₁ (Vale dos Rios)	02/1973	-	-	-	-	-	-	16	-	-	60,33	208
		-	-	-	-	-	-	48	-	-	68,93	
		-	-	-	-	-	-	-	144	-	82,65	
COHEX ₂ (Jardim Atalaia)	03/1973	-	-	30	-	81,44	-	-	-	-	-	95
		-	-	65	-	90,74	-	-	-	-	-	

COOPERATIVAS (Conjuntos)	INÍCIO DA CONS- TRUÇÃO	CASAS					APARTAMENTOS					TOTAL DE UNI- DADES	
		N. de Quartos				Área (m ²)	N. de Quartos				Área (m ²)		
		1	2	3	4		1	2	3	4			
COHEABA (Parque dos Fambloyants)	06/1973	—	—	—	60	91,50	—	—	—	78	139,00	138	
COHAFAZ (Parque dos Fambloyants)	06/1973	—	—	—	—	—	—	—	—	54	139,00	162	
		—	—	—	—	—	—	—	—	108	104,25		
CHOPE ₂ (São Braz II)	10/1973	—	—	—	—	—	—	128	—	—	53,52	704	
		—	—	—	—	—	—	224	—	—	53,52		
		—	—	—	—	—	—	—	176	—	64,96		
		—	—	—	—	—	—	—	—	176	73,18		
COHASE (Jardim Plakafor)	04/1975	39	—	—	—	111,77	—	—	—	—	—	65	
		—	26	—	—	111,77	—	—	—	—	—		
COHACA (D. Jerônimo Sá Cavalcanti)	07/1976	—	—	—	—	—	—	96	—	—	50,25	528	
		—	—	—	—	—	—	192	—	—	50,37		
		—	—	—	—	—	—	96	—	—	65,00		
		—	—	—	—	—	—	48	—	—	65,00		
		—	—	—	—	—	—	—	48	—	78,24		
		—	—	—	—	—	—	—	48	—	78,24		
TOTAL		—	145	139	110	90	—	320	1.984	1.280	1.432	—	5.500

FONTE: INOCOOP-Ba., Contratos de financiamento.

A partir das informações contidas na tabela II, constata-se que 91,20% das unidades construídas são apartamentos, representando as casas apenas 8,8% do total. As áreas médias são de 69, 65 m² para os apartamentos e 78,21 m² para as casas.

Nota-se, contudo, que as unidades construídas a partir de 1973 têm áreas médias cada vez maiores. Assim, se calcularmos as áreas médias para antes e depois de 1973, verificamos que as casas passam de uma área média de 49,99 m² para uma de 97,02 m², enquanto que os apartamentos passam de 59,15 m² para 90,66 m². Esse aumento na área média das habitações, paralelo ao violento aumento de preços no mesmo período é um seguro indício da mudança ocorrida nos padrões de construção e recrutamento das cooperativas habitacionais. Elas passam a promover habitações cada vez mais caras, para uma clientela, como já observamos, de poder aquisitivo cada vez mais alto.

Vejamos, agora, como se comportaram, no caso das cooperativas habitacionais de Salvador, dois dos principais fatores associados à problemática habitacional, ou seja: as condições de obtenção de terrenos urbanos e a evolução dos custos de construção.

3.1 – CONDIÇÃO DE OBTENÇÃO DOS TERRENOS URBANOS

Em relação à obtenção dos terrenos pelas cooperativas aqui consideradas, a primeira observação a ser feita é a de que esta não parece ser uma tarefa fácil. Assim, enquanto existe uma quase simultaneidade entre a data da compra do terreno e a data de assinatura do contrato de empreitada com a construtora, verifica-se um hiato entre a data de autorização da cooperativa pelo BNH e a data de início das obras. Esse hiato, que na maioria dos casos varia de 1 a 2 anos, deve representar o tempo gasto na busca de um terreno que atenda às condições do projeto em questão. A sistemática de comprar um terreno, não parece ter tido grande influência nesse hiato; ou, em outras palavras, não parece ter nem facilitado o encontro de um terreno, nem, consequentemente, acelerado os programas cooperativos. O que parece ocorrer é apenas a transferência da busca do terreno das cooperativas e INOCOOP para a construtora que vencerá o projeto.

O fato de que algumas cooperativas tenham realizado programas em conjunto num mesmo terreno pode indicar uma tentativa de contornar a mencionada dificuldade. A participação do custo do terreno no custo total dos conjuntos habitacionais foi, em média, de 6%, enquanto sua participação média nos custos diretos dos programas foi de 11%. Os casos extremos evidenciaram-se nas cooperativas COHOPEB, cujo terreno representou apenas 1,94% do custo total e 3,45% do custo direto, e o da COHEMA, onde o custo do terreno alcançou 15,12% do custo total e 21,54% do custo direto. (Ver tabela III).

A propósito da nova sistemática de constituição das cooperativas, seria interessante investigar em que medida ela influi nos preços dos terrenos. Para tanto, far-se-ia necessário comparar os preços dos terrenos vendidos, segundo as zonas da cidade e o tipo de vendedor (particulares ou construtoras), verificando se numa mesma zona o preço por m² de terreno vendido pelas construtoras tende a ser maior do que o preço do m² vendido por particulares. O pequeno volume de informações de que dispomos não nos permite, lamentavelmente, chegar a qualquer conclusão a este respeito.

A tabela III indica a origem dos terrenos comprados pelas cooperativas, as áreas e os preços por m².

3.2 – PRAZOS E CUSTOS DE CONSTRUÇÃO

Nos prazos de construção dos conjuntos habitacionais é onde melhor parecem se refletir as dificuldades existentes para a implantação dos programas cooperativos. Os enormes atrasos na entrega das obras, como mostra a tabela IV, e a absoluta discontinuidade no ritmo de construção devem-se, em sua maior parte, aos efeitos da violenta alta de preços de construção a partir do segundo semestre de 1973, o que não só impediu a efetivação de novos contratos de obras — porquanto os preços da habitação já não corresponderiam ao nível de renda dos cooperativados — como levou à paralisação de obras, reajustes de preços, refinanciamentos e a distritos entre a empresa construtora e as cooperativas. Outros fatores que vieram agravar essas dificuldades foram o recrudescimento da inflação, a partir de 1974, e as dificuldades no sistema de intermediação financeira. Em dezembro daquele ano, em virtude do aumento “vertical” dos preços de construção civil e dos materiais de construção, o BNH elevou o teto máximo para financiamentos habitacionais unitários. O limite máximo das cooperativas, que era de 900 UPC, passou para 2.500 UPC em 1974, e para 3.500 UPC, em 1975.⁶

⁶ Cfe. Resolução do Conselho de Administração — RC N. 36/74, de 23.12.74 in: BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO, Rio de Janeiro. *Modificações no sistema financeiro da habitação*. Rio de Janeiro, Secretaria de Divulgação do BNH, 1973. O. 52-62. e RC 10/75 de 17.06.75.

Tabela IV
ATRASO NOS PRAZOS DE CONSTRUÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS
COOPERATIVOS DE SALVADOR.

João Machado Fortes	CHOEBB/ CETEPRO I	16	05/69	04/71	23	07
Senhor do Bonfim	COHOSE I	16	08/70	12/71	16	—
Rodrigo Horácio da Costa	CHOEBB/ CETEPRO II	12	04/70	07/12	27	15
São Judas Tadeu	COHOPEB	12	04/70	02/72	22	10
Comerciários	COHOSA	16	07/71	08/74	37	21
Chácara do Cabula	COHOSE II COHATE COHAMEBA	16	10/71	11/74	37	21
São Brás I	CHOPE I	20	11/72	12/75	37	17
Jardim Cabula	COHEMA	17	12/72	05/76	41	24+
Parque dos Flamboyants	COHEABA COHAFAZ	18	06/73	12/76	42	24 ⁺
Jardim Valé dos Rios	COHEX I	18	02/73	10/77	56	38
Jardim Atalaia	COHEX II	18	08/75	09/77	25	07 ⁺
São Brás II	CHOPE I	20	10/73	07/77	45	25

FONTE: INOCOOP-Ba. — Contratos de financiamento e de empreitada.

¹ Faltam dados para os conjuntos Jardim Plakafor (COHASE) e D. Jerônimo Cavalcanti (COHACA).

² Constante do contrato de empreitada.

+ Cooperativas que tiveram distrato com a empreira.

Segundo informações do BNH, a época mais difícil para os programas cooperativos foi a de 1972 a 1974⁷, tendo a concessão de financiamentos, naquele último ano, atingido o seu mais baixo número. Em Salvador, contudo, a maioria dos conjuntos habitacionais foi iniciada em 1972 e 1973. 1974 foi, no entanto, um ano crítico, no qual não se iniciou conjunto algum. Nos dois anos seguintes, 1975 e 1976, não parece ter havido mudança significativa naquela tendência, embora a concentração de término de obras em 1976 possa indicar que pelo menos deu-se consecução -as obras iniciadas desde 1972.

Dos 10 conjuntos habitacionais em construção a partir de 1972 (incluindo 11 cooperativas, 3 das quais com programas em duas etapas — COHOSE, CHOPE e COHEX), 7 tiveram reajustamentos de preços de construção em 1974 e em 1975. Esses reajustamentos, como mencionamos anteriormente, deveram-se certamente a aumentos no preço dos materiais de construção, já que não se tem notícia de elevações extraordinárias de salários na construção civil, para o mesmo período.

Além disso, verificaram-se 5 distratos entre empreiteiras e cooperativas, quase sempre por iniciativa das primeiras, que alegavam estar trabalhando com prejuízo. Considerando que distratos significam paralisação de obras, busca de nova empreiteira e aumento de preços, entende-se melhor os enormes prazos de construção dos conjuntos habitacionais cooperativos e as dificuldades desses programas no que diz respeito aos aumentos de preço da habitação e suas consequências para os adquirentes de casa própria.

A tabela V mostra os custos e reajustamentos dos preços de construção dos conjuntos habitacionais cooperativos em Salvador.

⁷ HUNGRIA, op. cit., nota 1, p. 4.

Tabela V
SALVADOR: PREÇOS E REAJUSTAMENTOS DE PREÇOS DA CONSTRUÇÃO
NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS (1969-1976)

COOPERATIVAS	PRIMEIRO CONTRATO DE EMPREITADA				REAJUSTAMENTO DE PREÇOS		AUMEN-TO 1o. CON-TRATO
	Data	Construção (Cr\$)	Urbanização (Cr\$)	Total (Cr\$)	Data	Novo total (Cr\$)	%
CHOEBB I (João Machado Fortes)	08/1969	2.098.083,16	85.146,00	2.183.229,16	—	—	—
CETEPRO I (João Machado Fortes)	08/1969	2.197.792,46	89.400,00	2.287.192,46	—	—	—
CHOEBB II (Rodrigo Horácio Costa)	03/1971	6.682.533,30	585.060,82	7.714.230,91	—	—	—
CETEPRO II Rodrigo Horácio Costa	03/1971	6.834.636,87	596.164,33	7.430.801,20	—	—	—
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	05/1971	1.290.693,16	308.681,15	1.599.374,31	—	—	—
COHOSE II (Chácara do Cabula)	09/1972	1.110.980,30	56.366,59	1.168.336,89	12/1974	1.237.849,01	5,95
COHOPEB (São Judas Tadeu)	09/1970	10.746.260,16	495.003,52	11.241.263,68	—	—	—
COHATE (Chácara do Cabula)	09/1972	2.595.935,75	143.471,17	2.739.406,92	12/1974	3.275.968,52	19,59
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	09/1972	2.783.539,80	152.561,01	2.935.920,81	12/1974	3.526.906,95	20,13
CHOPE I (São Brás I)	11/1972	12.142.396,99	1.575.015,25	13.717.412,24	—	—	—
COHEMA (Jardim Cabula)	12/1972	1.917.761,46	240.238,54	2.158.000,00	12/1974	3.432.730,60	59,08
COHOCSA (Comerciários)	06/1972	8.207.667,88	1.426.301,43	9.716.950,00	—	—	—
COHEX I (Vale dos Rios)	02/1973	4.966.992,00	723.808,00	5.690.800,00	12/1974	8.229.433,33	44,61
COHEX I (Jardim Atalaia)	03/1973	2.209.100,00	684.800,00	2.983.900,00	08/1975	11.853.900,00	300,29
COHEABA (Parque Flamboyants)	06/1973	4.585.200,00	624.199,18	5.209.399,18	12/1974	6.982.537,96	34,09
COHAFAZ (Parque Flamboyants)	06/1973	5.394.600,00	359.800,82	5.754.400,82	12/1974	7.890.229,76	37,12
CHOPE II (São Brás II)	10/1973	19.056.350,24	1.172.932,00	20.229.282,24	12/1974	27.961.851,53	38,22
COHASE ² (Jardim Plakafor)	04/1975	6.607.468,80	1.912.763,38	8.520.232,18	09.1975	14.342.217,50	40,59
COHACA (D. Jerônimo S. Cavalcanti)	07/1976	33.027.639,57	6.797.179,40	39.824.818,97	—	—	—

FONTE: INOCOOP-Ba. — Contratos de empreitada.

Distrato e contratação de nova empreiteira

1 — Estimativa

2 — Em 09/1975, houve distrato entre a construtora e a cooperativa. O INOCOOP-Ba. passou a ser o construtor subcontratado: a seguir, a mesma construtora. Embora a construtora tenha mantido os mesmos preços no contrato com o INOCOOP, este último apresentou-os reajustados no contrato de 25.09.75 assinado com a cooperativa. O reajustamento não deve ser considerado, portanto, como aumento no custo de construção

4 – O SISTEMA DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA E SEUS EFEITOS PARA OS PROGRAMAS COOPERATIVOS

O sistema de intermediação financeira entre o BNH, seus agentes e clientes é um aspecto essencial da política habitacional brasileira. Como a esfera financeira é um campo privilegiado de atuação do BNH, ela revela, através da evolução das diferentes medidas – referentes, por exemplos, aos prazos dos empréstimos ou às taxas de juros – não só a evolução paralela das diretrizes mais gerais da política promovida pelo Banco, como também seus problemas e suas limitações.

A intermediação financeira passou a assumir papel decisivo a partir de 1971, quando o BNH começou a atuar como banco de segunda linha. Até então, operava de forma direta ou através de agentes, mas estes não eram responsáveis pelos financiamentos que intermediavam. A partir de 1971, o BNH passou a conceder empréstimos unicamente através de agentes financeiros, e estes tornaram-se responsáveis, perante o Banco, pela aplicação e retorno dos créditos. Em relação aos efeitos dessa mudança sobre os programas cooperativos, opina o Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais, Honório Hungria:

“Entende-se melhor a amplitude dessa modificação quando se considera que as metas sociais do Programa ficaram então relegados a um segundo plano em face do interesse maior de adequar o Banco aos novos conceitos, sobretudo com a política vigente à época de admitir os Bancos de Investimento como Agentes Financeiros, pois seus interesses são, sem dúvida alguma, conflitantes com os programas sociais. Cabe, ainda, observar que, justamente nesta época, começaram a surgir os grandes problemas do Programa. . .”⁸

Uma consequência da entrada dos Bancos de Investimento na área dos programas cooperativos foi, ainda segundo HUNGRIA, a elevação dos custos indiretos e, em decorrência da unidade habitacional, para o adquirente. Até 1973, o BNH liberava todo o financiamento para o agente financeiro, e este o repassava parceladamente à cooperativa. O BNH esperava que a parcela de recursos retida pelo agente fosse aplicada no mercado financeiro, e obtivesse tal rentabilidade que possibilitasse a redução do custo dos programas em até 3%. Ocorre que, com a instabilidade do mercado financeiro em 1972 e 1973, a medida tornou-se inviável, o que obrigou o BNH, em 1973, a liberar também para o agente apenas recursos parcelados e a fixar a remuneração do agente financeiro em 3% do custo direto do empreendimento. Como o programa cooperativo já tinha custos indiretos em torno de 13%, o que se verificou foi a elevação desses custos para 18%.

Além do aumento dos custos financeiros dos programas cooperativos, dois outros problemas se fizeram sentir: a passagem, para agentes financeiros, de créditos gerados antes que sua intervenção fosse obrigatória, e a apuração do custo final das habitações, tanto mais difícil quanto maiores os reajustamentos de preços e os refinanciamentos. A associação desses problemas numa conjuntura de elevação violenta dos preços da construção e de inflação crescente levou à criação de situações caracterizadas como de conjuntos ou cooperativas “problemas”, que necessitavam de tratamento especial. A Bahia estava entre os Estados arrolados como problemáticos quanto à transferência de créditos para os agentes financeiros.

Através da tabela VI, onde se encontram as condições de financiamento dos programas cooperativos e sua evolução, pode-se ver como toda essa problemática se delineou para as cooperativas habitacionais de Salvador. Aí constata-se que, até 1972, os financiamentos eram concedidos diretamente pelo BNH à cooperativa, a partir daquele ano, os Bancos de Investimento passaram a intervir como agentes financeiros.

Em 1975, todos os antigos créditos concedidos diretamente pelo BNH passaram para a Associação de Poupança e Empréstimo – ASPEB, com como os créditos de agentes financeiros que faliram, como é o caso dos Bancos de Investimento Área e Crecif.

A importância da intervenção dos agentes financeiros está, como mencionado anteriormente, nas implicações que suas diferentes taxas de remuneração exercem sobre os custos indiretos e, portanto, sobre o custo final da habitação. Como se pode ver na tabela VI, os Bancos de Investimento tinham como estímulo e fonte de remuneração o diferencial de 4 meses no prazo

⁸ HUNGRIA, op. cit., nota 1, p. 4.

Tabela VI
SALVADOR: CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS NOS PROGRAMAS HABITACIONAIS COOPERATIVOS.

COOPERATIVAS (CONJUNTOS)	PRIMEIRO FINANCIA- MENTO (ANO)	AGENTE ¹ FINANCEIRO	CARÊNCIA EM N.º DE MESES		JUROS DE PRODUÇÃO (EM % A.A.)		AMORTIZAÇÃO		PARTICIPAÇÃO PREVISTA NO CUSTO DIRETO (%)		
			BNH AF	AF/BNH COOP.	BNH AF	AF/BNH COOP.	Juros ⁺⁺ (% a.a.)	N.º de Anos	BNH	AF	POU- PANÇA
CETEPRO I (João Machado Fortes)	1969	BNH	—	36	—	7,0 ⁺	(...)	20	69,80	—	30,20
COHOPEB (São Judas Tadeu)	1970	BNH	—	22	—	10,0 ^E	7,7	122-20	86,01	—	13,95
CETEPRO II (Rodrigo Horácio Costa)	1971	BNH	—	36	—	7,0 ⁺	(...)	20	85,00	—	15,00
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	1971	BNH	—	12	—	7,5 ⁺⁺	1,7	20	95,93	—	4,07
COHOSE II (Chácara do Cabula)	1972	BI-Áurea	22	18	5,5	6,5 ⁺⁺	4,5	25	90,00	2,97	7,03
COHATE (Chácara do Cabula)	1972	BI-Áurea	22	18	4,0	5,0 ⁺⁺	2,9	25	90,00	2,92	7,08
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	1972	BI-Áurea	22	18	4,0	5,0 ⁺⁺	3,3	25	90,00	3,00	7,00
CHOPE I (São Brás I)	1972	BI-Econômico	27	23	8,0	9,0	7,0	20-25	89,83	2,64	7,36
COHEMA (Jardim Cabula)	1972	BI-Áurea	23	23	6,2	7,2 ⁺⁺	5,3	25	90,00	3,00	7,00
COHOCSA (Comerciários)	1972	BI-Áurea	(...)	20	(...)	6,8 ⁺⁺	3,7	25	90,00	3,00	7,00
COHEX I (Vale dos Rios)	1973	BI-CRECIF	24	20	7,7	8,7 ⁺⁺	4,0	25	90,00	2,78	7,22
COHEX I (Jardim Atalaia)	1973	BI-CRECIF ¹	(...)	22	(...)	9,0	(...)	20	90,00	1,97	8,03
COHEABA (Parque Flamboyants)	1973	BI-Econômico	(...)	20	(...)	10,0	8,1	15	90,00	1,73	8,27
COHAFAZ (Parque Flamboyants)	1973	BI-Econômico	(...)	20	(...)	9,5 ⁺⁺	8,1	155-20	90,00	1,86	8,14
CHOPE II (São Brás II)	1973	BI-Econômico	(...)	22	(...)	8,5 ⁺⁺	4,5	20-25	90,00	1,66	8,34
COHASE (Jardim Plakafor)	1975	BI-Econômico SCI-Casaforte	2	12	2	10,0	(...)	15	100,00	—	—
COHACA (D. Jerônimo S. Cavalcante)	1976	ASPEB	24	18	5,4	8,8 ⁺⁺	(...)	25	100,00	—	—

FONTE: INOCOOP-Ba., Contratos de financiamento

BI — Banco de Investimento

SCI — Sociedade de Crédito Imobiliário

AF — Agente Financeiro

+ Vigência da Tabela Price

++ Valores médios

NOTAS 1 — Os créditos relativos ao financiamentos concedidos diretamente pelo BNH e os dos bancos de investimento Áurea e Cracif, que faliram, foram passados à ASPEB.
2 — Recursos da própria SCI (cadernetas de poupança do SBPE).

de carência, ou seja, dispunham de um prazo de 4 meses a mais do que o mutuário que adquiria uma casa para começar a restituir o empréstimo ao BNH. No período em que os recursos eram integralmente liberados para os agentes financeiros, isto significa que eles dispunha de 4 meses para aplicá-los lucrativamente, onde e como bem lhes aprouvesse. Além do diferencial do prazo de carência, o agente financeiro beneficiava-se, ainda, de um diferencial de 1% a.a. nos juros incidentes sobre o financiamento.

Os diferenciais representam um dos típicos mecanismos financeiros utilizados pelo BNH para “estimular” os agentes financeiros a aplicarem em faixas de renda mais baixa (onde os lucros são menores). São postos em prática com a boa intenção de assim “baratear” os custos da habitação, segundo a crença — e que dificilmente poderia ser chamada de ingênua — de que os agentes financeiros estão realmente interessados em promover programas habitacionais para camadas sociais de rendimentos médios, e não em multiplicar os seus fabulosos lucros. Objetivamente, o que tais mecanismos evidenciam é um absoluto privilegiamento do agente financeiro frente ao mutuário, que deve arcar com todos os aumentos e oscilações nas diferentes taxas de remuneração do BNH, do INOCOOP e do agente financeiro.

Aqui se expressa também um princípio operacional básico do BNH: não se trata de buscar mecanismos para diminuir os custos reais da habitação, mas sim de aumentar os lucros dos agentes financeiros, de modo a atraí-los para os financiamentos habitacionais em setores de rendimentos mais baixos. O que é eclipsado de qualquer discussão é, no entanto, a questão de saber de onde sairão os maiores lucros dos agentes financeiros, possibilitados através dos mecanismos já mencionados. Parecem existir duas possibilidades: ou eles serão pagos diretamente, pelos adquirentes da casa própria, mediante aumento dos custos financeiros e, conseqüentemente, dos preços da habitação, ou serão subsidiados pelo próprio Estado, cabendo então a questão sobre a origem dos recursos de que o Estado dispõe para subvencionar os agentes financeiros.

Para se ter uma idéia da diferença de custos financeiros que tem de ser paga pelo adquirente da casa própria, segundo o tipo de agente financeiro que intervém no financiamento, basta comparar as taxas cobradas pelas COHABs — órgãos promotores da habitação popular para famílias com rendimentos mensais entre 1 e 5 salários mínimos — com aquelas cobradas pelas sociedades de Crédito Imobiliário. No caso de Salvador, enquanto nos financiamentos concedidos através da URBIS incidem, em média, taxas em torno de 4%⁹, incluindo-se aí a taxa de administração do BNH (de 1%), são os seguintes os custos financeiros incidentes no financiamento da COHASE, onde intervém a CASAFORTE — Sociedade de Crédito Imobiliário: além da remuneração do INOCOOP (4%) foram cobrados 10% do valor financiado, a título de taxa de abertura de crédito, pagos no momento de liberação da primeira parcela de financiamento, juros de 10% a.a. sobre o saldo devedor, pagos mensalmente, e mais uma taxa mensal de 20 UPC, paga no momento de liberação de cada parcela, a título de custeio da fiscalização. No caso dessa mesma cooperativa, a compra do terreno foi financiada pelo Banco Econômico de Investimento, que recebeu 26% a.a. de correção monetária, além de 7,35% do valor financiado, a título de “comissão”.

Na verdade, a COHASE representa uma operação da área do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, evidenciando, por isso mesmo, a tendência a que, no âmbito dos programas cooperativos, se implantem programas habitacionais para famílias de alta renda.

O argumento oficial do BNH para justificar essas diferenças de custos financeiros situa-se ao nível do efeito de redistribuição, segundo o qual “os que recebem mais devem pagar mais”, posto em prática na política dos diferenciais de juros. A falácia do raciocínio reside, no entanto, no fato de que a diferença de custos financeiros, paga a mais pelos adquirentes de casa própria que dispõem de maior renda familiar, não volta ao BNH, para aí ser reaplicada em programas habitacionais destinados às camadas mais pobres da população, não sendo, pois, redistribuída. O que ocorre, isto sim, é a acumulação desses recursos na esfera dos agentes financeiros, no setor privado da economia, portanto, vindo a engrossar os já polpidos lucros do setor bancário¹⁰. Por

⁹ SZUBERT, Eva. A. URBIS e a habitação popular na Região Metropolitana de Salvador. *Planejamento*. Salvador, Fundação de Pesquisas — CPE, 5 (2):23-44 abr/jun. 1977 p.36.

¹⁰ Segundo o Presidente do Banco do Brasil, Kárls Rischbieter, os bancos retêm mais de 73% dos lucros, tendo o setor uma produtividade média superior a 25%. Cfe. “A economia do país vai bem e vai muito mal”, *Isto é*. São Paulo, out. 1977. n. 42 p. 76.

outro lado, independente do montante financiado, as taxas de remuneração pagas ao BNH e ao INOCOOP não aumentam nem diminuem, contrariando, pois, o mencionado princípio de redistribuição. Argumentar que elas representam um mínimo abaixo do qual seria impossível operar apenas depõe contra o próprio argumento, já que se poderia pensar num limite máximo a ser aplicado para melhorar a quase constante situação de insolvência de agentes promotores como os INOCOOPs e as COHABs.

Voltando à tabela VI, observa-se que as taxas de juros pagas pelos participantes das cooperativas tenderam a diminuir a partir de 1972 (embora pareçam crescer novamente a partir de 1973), enquanto aumentou progressivamente a participação prevista do BNH nos custos diretos dos projetos financiados, chegando, em certos casos, a 100%. Simultaneamente foram aumentados os prazos de amortização da dívida, que em geral passaram de 20 para 25 anos. Essas tendências são o produto de uma série de modificações introduzidas pelo BNH em 1971, quando os problemas gerados principalmente ao nível de mecânica de prestação quase puseram em risco toda a política do Banco. Naquela época, os efeitos da Tabela Price no cálculo dos juros e os prazos indefinidos para o resgate da dívida levaram a críticas generalizadas ao Banco, ao não-pagamento das prestações e ao abandono de imóveis, como reação frente aos aspectos de uma dívida interminável, que tanto mais aumentava quanto mais era amortizada.

Entre as medidas introduzidas pelo Banco, em 1971, para socorrer os programas habitacionais alinham-se a substituição da Tabela Price por juros simples, o aumento do prazo de amortização, o estabelecimento de um prazo fixo para o resgate da dívida e uma nova sistemática para o cálculo das prestações — o Sistema de Amortizações Constantes, segundo o qual a parte da prestação referente à amortização propriamente dita aumenta, enquanto a parte referente aos juros, acompanhando o saldo devedor, diminui, com o efeito geral de que as prestações são decrescentes ao longo do tempo.

Que nos dados sobre Salvador os juros pareçam em alguns casos ter aumentado, principalmente a partir de 1973, decorre da introdução da já mencionada política diferencial de juros, segundo o montante financiado. De acordo com ela, os juros são tanto maiores quanto maior for o valor do financiamento por unidade habitacional, num máximo de 10% a.a. para o limite máximo de financiamento entre 2.250 e 3.500 UPC. Na verdade, o aparente aumento dos juros da tabela VI revela, conforme já assinalamos no início deste artigo, a tendência a financiar habitações cada vez mais caras.

O aumento da participação do BNH nos financiamentos decorre, também, do reconhecimento das dificuldades existentes nos programas habitacionais, numa conjuntura de aumento dos preços da construção, de inflação crescente e de perda de poder aquisitivo pelas camadas de níveis médios e baixos de renda. O fato de que o BNH financie até 100% dos custos de construção não isenta, contudo, o adquirente de complementar com um percentual de poupança os custos financeiros envolvidos.

5 – O CUSTO DA HABITAÇÃO NOS PROGRAMAS COOPERATIVOS

O custo da habitação financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação não decorre somente do montante do financiamento concedido. Os prazos de construção e de entrega dos conjuntos habitacionais, assim como a cessão de créditos a novos agentes financeiros exercem também uma influência decisiva sobre o custo final da habitação. Isto ocorre da seguinte maneira:

a) durante a fase de produção, isto é, de construção dos conjuntos habitacionais, e até sua entrega e ocupação, incidem juros maiores que os da fase de amortização do financiamento (ver tabela VI). À medida, portanto, que os prazos de construção e de entrega aumenta, eleva-se paralelamente o montante de juros devidos, que serão calculados na apuração do custo final e "rateados", isto é, distribuídos, como elemento integrante do preço da habitação, por todos os adquirentes da casa própria. Assim, quanto maior o período de produção dos conjuntos, maior será o montan-

te de juros a pagar e, portanto, maior será o custo final da habitação. O mesmo é válido para a correção monetária: quanto maior for o prazo entre a concessão do financiamento e o início oficial¹¹ de sua amortização, maior será o montante a pagar sob a forma de correção monetária, que — como no caso dos juros — também integrará os custos de habitação, aumentando-os;

b) No caso específico da cessão de créditos a novos agentes financeiros (caso dos primeiros financiamentos concedidos, diretamente pelo BNH, ou de falência do agente financeiro), a dívida a ser assumida pelo novo agente financeiro é renegociada, ou seja, “vendida” a ele. O preço da venda, isto é, o custo da administração da dívida pelo novo agente financeiro passará também a integrar o custo da habitação, sendo pago pelos adquirentes através das prestações habitacionais.

No caso das cooperativas habitacionais de Salvador, os fatores acima mencionados — atrasos na construção e entrega dos conjuntos e cessão de créditos a novos agentes financeiros — exerceram, sem dúvida, uma influência decisiva no custo da habitação, como veremos a seguir.

Todos os problemas de atraso de obras, falências de agentes financeiros etc., conforme já mencionamos anteriormente⁺, levaram a um novo problema: o da apuração do custo final das habitações. No caso das cooperativas de Salvador, os balancetes de apuração do custo final, feitos no momento da dissolução da cooperativa, da conseqüente individualização dos financiamentos, datam em alguns casos de vários anos depois da entrega dos conjuntos, principalmente para os mais antigos.

A multiplicidade de reajustes de preços, complementações de financiamentos, atualização das dívidas para o balancete final etc., e sua conseqüente transformação em UPCs de diferentes épocas e valores, foram certamente responsáveis pelas divergências constantes entre as duas fontes principais de dados com as quais trabalhamos: os contratos de financiamento e os balancetes de custo final, acompanhados dos planos de retorno dos financiamentos.

Apesar destas dificuldades, tentamos analisar o custo da habitação em alguns programas cooperativos, fazendo, quando necessário, as devidas ressalvas sobre o caráter dos dados utilizados. Na análise a seguir foram excluídas as cooperativas CETEPRO, CHOEBB, COHOCSA e COHASE porquanto não dispúnhamos de informações suficientemente detalhadas sobre elas. A cooperativa COHACA foi excluída porque, não estando encerrada, não dispunha de um balancete de custo final.

Conforme mostra a tabela VII, o custo líquido total dos 12 conjuntos habitacionais aí considerados foi de quase dois milhões e quinhentos mil UPCs. Este total é maior do que o dos financiamentos concedidos, devendo-se a diferença certamente à já mencionada diversidade das fontes consultadas. Enquanto o custo líquido foi extraído dos balancetes finais, o total financiado o foi dos contratos de financiamento.

A participação dos recursos provenientes do BNH foi, em média, de 98% do montante financiado, sendo que a dos concedidos pelos agentes financeiros a fundo perdido foi responsável pelos 2% restantes. Observa-se, contudo, uma tendência a que, ao longo do tempo, a participação do BNH aumente, enquanto a do agente financeiro diminui. A poupança paga pelos mutuários girou, na maioria dos casos, em torno de 4% do custo total líquido dos conjuntos, subindo, no entanto, a 12% no caso das cooperativas COHOSE II, COHATE, COHAMEBA (Chácara do Cabula) CHOPE I (São Brás I) e COHOCSA (Comerciários). Aparentemente não há nenhum fator específico que explique este desvio. Contudo, como a poupança exigida obedece a um patamar mínimo, é possível que, no caso das três primeiras cooperativas acima mencionadas (COHOSE II, COHATE e COHAMEBA), a participação percentual da poupança tenha sido grande em virtude do custo total relativamente modesto do conjunto habitacional. Para os outros dois casos, as informações de que dispomos não oferecem qualquer resposta satisfatória.

A tabela VIII permite que se examine a composição do custo total dos conjuntos habitacionais cooperativos. Em termos médios, os custos diretos — constituídos pelo custo do terreno, da

¹¹ Oficialmente a amortização dos financiamentos, i.é, seu retorno começa com a ocupação do imóvel por seu adquirente e com o pagamento das prestações habitacionais. As mensalidades pagas anteriormente a título de “poupança” não foram concebidas inicialmente como amortização, mas sim como participação do mutuário no investimento total. Contudo, na prática, o montante da poupança é deduzido do custo apurado final da habitação, constituindo assim, de fato, uma parcela da amortização.

Tabela VII
SALVADOR: MONTANTE DE FINANCIAMENTO, CUSTO LÍQUIDO E POUPANÇA NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

COOPERATIVAS (CONJUNTOS)	CUSTO TOTAL LÍQUIDO (UPC)	DATA DE APURAÇÃO DOS CUSTOS	FINANCIAMENTO DO BNH (EM UPC)		PARTICI- PAÇÃO DO AF + (UPC)	FINANCIA- MENTO TOTAL (UPC)	FINANCIAMENTO TOTAL (UPC) (EM ≪)		POUPANÇA PAGA ATÉ APURAÇÃO DOS CUSTOS	POUPANÇA NOS CUSTOS LÍQUIDO TOTAL (%)
			Original	Complementar						
COHOPEB (São Judas Tadeu)	324.578 ¹	31.01.73	261.151	105.550 ²	—	363.701	100,00	—	15.546	4,8
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	44.818	31.12.73	40.904	1.994 ³	—	42.898	100,00	—	2.335	5,3
COHOSE II (Chácara do Cabula)	29.435	10.09.76	21.405	1.658	707	23.770	97,03	2,97	3.964	15,5
COHATE (Chácara do Cabula)	69.613	39.09.76	49.143	4.954	1.596	55.693	97,13	2,87	7.916	11,4
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	74.907	30.09.76	53.260	4.708	1.776	59.744	97,03	2,97	8.353	11,2
CHOPE I (São Brás I)	353.323	31.08.76	259.852	38.149	7.637	305.638	97,50	2,50	40.692	11,5
COHEMA (Jardim Cabula)	65.956	30.09.76	44.066	10.104	1.469	55.639	96,36	2,64	3.214	4,9
COHOCSA (Comerciários)	225.996	31.07.76	181.892	—	6.063	187.955	96,77	3,23	32.478	14,4
COHEX I (Vale dos Rios)	155.605	15.05.77	97.127	53.144	2.999	153.240	98,04	1,96	5.937	3,8
COHEX II (Jardim Atalia)	124.109	15.05.77	52.490	71.316	1.150	124.950	99,08	0,92	3.761	3,0
COHEBA (Parque Flamboyants)	181.668	15.02.77	92.802	85.802	1.787	180.067	99,01	0,90	8.921	4,9
COHAFAZ (Parque Flamboyants)	188.748	15.02.77	91.394	91.691	1.892	184.977	98,98	1,02	9.117	4,8
CHOPE I (São BrásII)	587.673	30.08.77	316.420	79.143	5.852	401.415	98,54	1,40	26.726	4,6
TOTAL	2.426.429	—	1.561.906	544.859	32.928	2.139.693	—	—	168.982	—

FONTE: INOCOOP-Ba, Contratos de financiamento, balancetes de apuração do custo final e planos de amortização dos financiamentos.

+ AF — Agente Financeiro

Notas: 1. Custo apurado em janeiro de 1973, não incluída, portanto, a negociação dos créditos com a ASPEB (ver nota a seguir).

2. Inclui 17.000 UPC emprestados em 14/1/72 e 85.559 UPC calculadas como juros e correção monetária da dívida de 278.151 UPC da cooperativa para com o BNH, na ocasião da transferência dos créditos para a ASPEB, em 30.6.75.

3. Resultado da diferença entre o total do financiamento repassado à ASPEB em 30.6.75 (42.908 UPC) e o financiamento original de 40.904 UPC.

construção e da infra-estrutura – contribuem com 55% do custo total. Já os custos financeiros constituídos principalmente pelo montante de juros e correção monetária incidente nos financiamentos, são responsáveis por 42% do custo total, cabendo os 3% restantes aos custos administrativos.

Vale ressaltar, aqui, a grande participação dos custos financeiros no custo total da habitação, os quais chegam a mais de 50% no caso de 5 dentre as 12 cooperativas consideradas. Na verdade, os custos financeiros devem ser ainda maiores, já que nos balancetes finais – de onde foram extraídas as informações – os itens do custo direto (terreno, construção e infra-estrutura) aparecem corrigidos, isto é, englobando uma parte de correção monetária, que não aparece, portanto, nos custos financeiros.

Conforme mostra a tabela IX, a correção monetária é o grande item dos custos financeiros. Ela representa, em média, 62% daqueles custos, secundada pelos juros, com 26%. As diferentes taxas e despesas financeiras englobadas no item “outros” contribuem em média com 12% para o custo financeiro total. Já entre os custos diretos, 75% representam, em média, custos de construção, enquanto que 14% e 11% correspondem aos custos médios da infra-estrutura e do terreno, respectivamente.

Voltando à tabela VIII, encontra-se aí como caso extremo, quanto à composição do custo total, a cooperativa COHOPEB (São Judas Tadeu), cujos custos diretos representam 80% do custo total. Cabe ressaltar, todavia, que nos defrontamos aqui com uma apuração de custos antiga, certamente parcial, e que por isso não apresentava ainda grande incidência de custos financeiros. Outro caso extremo é o da cooperativa COHOSE II (Chácara do Cabula), onde os custos administrativos sobem a 5% do custo total. Considerando que esta é a cooperativa que tem o menor número de unidades habitacionais (64), a maior participação dos custos administrativos no custo total pode estar indicando o efeito de um fator de escala. Ou seja, considerando que os custos administrativos tenham um patamar mínimo necessário para o funcionamento de uma cooperativa, eles serão relativamente menores à medida que forem distribuídos entre um montante maior de recursos e, conseqüentemente, de unidades habitacionais.

As variações nos percentuais dos custos financeiros não parecem estar ligadas especificamente a fator algum devendo ser, antes de tudo, o produto da “história” particular de cada conjunto habitacional.

A tabela X mostra o total de habitações financiadas, as áreas médias e os custos total e direto por m². Nela observa-se não só o mencionado aumento das áreas médias, como também o aumento do custo do metro quadrado construído e financiado. Ambos revelando que as habitações dos programas cooperativos tenderam a tornar-se maiores e mais caras. Em termos médios, o custo direto por m² foi de 5,44 UPC, enquanto que o custo total do m² foi de 9,73 UPC.

Todo o complexo de fatores analisados em relação aos programas cooperativos – aumento nos preços de construção, atraso na entrega das habitações, conseqüências da incidência da correção monetária e dos juros sobre o custo final da habitação, tendência à produção de habitações cada vez maiores e mais caras etc. – resume-se para o mutuário do Sistema Financeiro da Habitação numa única medida: o custo final da habitação que ele terá de pagar.

A tabela XI procura exemplificar como ficou composto o custo médio final da habitação para 12 cooperativas habitacionais de Salvador. Nela constata-se que o custo médio da habitação aumentou inequivocamente, comportando-se, assim, ao mesmo tempo como reflexo e prova das tendências já detectadas através dos demais fatores. Como este custo médio é na realidade o preço médio a ser pago pelo adquirente de casa própria, é inevitável deduzir que o adquirente de hoje necessita dispor de um poder aquisitivo maior que o do participante dos primeiros programas cooperativos.

Tabela VIII
SALVADOR: COMPOSIÇÃO DO CUSTO TOTAL BRUTO¹
DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

COOPERATIVAS (CONJUNTOS)	COMPOSIÇÃO DO CUSTO TOTAL BRUTO DOS PROGRAMAS COOPERATIVOS (EM UPC)							Total (%)
	Diretos	Adminis- trativos	Financeiros	Total Bruto	Direitos (%)	Administra- tivos (%)	Finan- ceiros (%)	
COHOPEB 3 (São Judas Tadeu)	213.009	10.228	42.231	265.468	80,2	3,9	15,9	100,0
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	30.200	1.871	12.747	44.818	67,4	4,2	28,4	100,0
COHOSE II (Chácara do Cabula)	12.919	1.507	15.878	30.304	42,6	5,0	52,4	100,0
COHATE (Chácara do Cabula)	31.624	2.498	38.466	72.228	43,3	3,5	53,2	100,0
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	33.360	2.482	40.947	76.789	43,4	3,2	53,4	100,0
CHOPE I (São Brás I)	179.080	10.115	171.033	360.228	49,7	2,8	47,5	100,0
COHEMA (Jardim Cabula)	46.303	1.502	18.864	66.669	69,4	2,3	28,3	100,0
COHEX I (Vale dos Rios)	74.802	3.730	78.512	157.044	47,6	2,4	50,0	100,0
COHEX II (Jardim Atalaia)	83.368	2.329	39.189	124.886	66,7	1,9	31,4	100,0
COHEABA (Parque dos Flamboyants)	96.980	5.444	80.442	182.866	53,0	3,0	44,0	100,0
COHAFAZ (Parque dos Flamboyants)	94.312	5.547	85.461	185.320	50,9	3,0	46,1	100,0
CHOPE II (São Brás II)	253.293	11.591	325.608	590.492	42,9	2,0	55,1	100,0
TOTAL	1.148.890	58.844	949.378	2.157.112	—	—	—	—

FONTE: INOCOOP-Ba. — Balancentes de apuração do custo final e contratos de financiamento.

NOTAS: 1 — O custo bruto é o custo total do qual ainda não foram deduzidas ou somadas certas parcelas como, p. ex. a participação do agente financeiro no financiamento, pequenas receitas ou o prêmio de ajuste do seguro. Deduzidas ou somadas as mencionadas parcelas, obtêm-se o custo total líquido, que pode ser maior ou menor do que o custo total bruto.

2 — A classificação usada para esta tabela foi a seguinte:

Custos diretos: engloba os custos corrigidos do terreno, da infra-estrutura, da construção e ainda os itens "projetos" e "serviços extras"; *custos administrativos*: engloba os itens "despesas administrativas", "despesas gerais", provisões para a liquidação da cooperativa e para a manutenção dos imóveis e "assessoramento"; *custos financeiros*: engloba os itens "despesas financeiras", "correção monetária", "juros passivos" (comumente sob a rubrica "despesas a ratear") e diferentes taxas como, p. ex. contribuição para o Fundo de Comensação das Variações Salariais, taxa de administração do BNH, seguro etc.

3 — Estes dados referem-se a uma demonstração parcial de custos em 31.12.72.

Tabela IX
SALVADOR: COMPOSIÇÃO PERCENTUAL DO CUSTO DIRETO E DO CUSTO FINANCEIRO
DOS COJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

COOPERATIVAS (Conjuntos)	CUSTOS DIRETOS					CUSTOS FINANCEIROS				
	Terreno	Construção	Infra- Estrutura	Projeto	Outros	Total	Juros Passivos	Correção Monetária	Outros	Total
COHOPEB (São Judas Tadeu)	2,5	95,9	—	0,8	0,8	100,0	95,9	4,1	—	100,0
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	10,9	71,6	16,8	—	0,7	100,0	29,7	66,7	3,6	100,0
COHOSE II (Chácara do Cabula)	9,6	82,0	7,9	0,5	—	100,0	20,6	72,0	7,4	100,0
COHATE (Chácara do Cabula)	9,9	82,5	6,9	0,6	—	100,0	19,1	71,3	8,6	100,0
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	9,9	89,5	—	0,6	—	100,0	19,0	72,3	8,7	100,0
CHOPE I (São Brás I)	12,0	72,5	15,0	0,5	—	100,0	10,7	67,9	11,4	100,0
COHEMA (Jardim Cabula)	18,4	55,5	26,1	...	—	100,0	24,3	55,6	20,1	100,0
COHEX I (Vale dos Rios)	9,4	73,7	16,5	0,4	—	100,0	14,4	66,0	19,6	100,0
COHEX II (Jardim Atalaia)	11,5	70,4	17,9	0,2	—	100,0	19,5	63,6	16,9	100,0
COHEABA (Parque dos Flamboyants)	16,2	57,6	24,5	0,1	1,6	100,0	14,5	67,5	18,0	100,0
COHAFAZ (Parque dos Flamboyants)	8,3	69,3	20,4	0,2	1,8	100,0	13,3	69,9	16,8	100,0
CHOPE II (São Brás II)	10,8	78,1	10,1	0,1	0,9	100,0	16,9	70,5	12,6	100,0

FONTE: INOCOOP-Ba., Tabela I do Apêndice.

Tabela X
SALVADOR: CARACTERÍSTICAS DAS HABITAÇÕES FINANCIADAS E CUSTO POR m²
NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

COOPERATIVAS (Conjuntos)	CARACTERÍSTICAS DAS HABITAÇÕES FINANCIADAS				
	N.º de Unidades	Área Cons- truída (m ²)	Área Média (m ²)	Custo Líq. p/m ² (UPC)	Custos Diretos p/m ² (UPC)
COEBB I (João Machado Fortes)	168	10.427,92	62,07	(...)	(...)
CETEPRO I (João Machado Fortes)	176	10.425,36	59,24	(...)	(...)
COHOPEB (São Judas Tadeu)	704	39.375,52	55,93	8,24	5,41
CHOEBB II (Rodrigo Horácio Costa)	368	23.632,00	64,22	(...)	(...)
CETEPRO II	392	24.084,16	61,44	(...)	(...)
CETEPRO II (Rodrigo Horácio Costa)	392	24.084,16	61,44	(...)	(...)
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	184	7.805,95	42,42	5,74	3,87
COHOSE II (Chácara do Cabula)	64	4.187,52	65,43	7,03	3,09
COHATE (Chácara do Cabula)	208	10.424,80	50,12	6,68	3,00
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	208	11.136,32	53,54	6,73	3,00
CHOPE I (São Brás)	496	33.226,24	66,99	10,63	5,39
COHEMA (Jardim Cabula)	80	4.604,90	57,56	14,32	10,06
COHOCSA (Comerciários)	552	28.981,68	52,50	7,80	(...)
COHEX I (Vale dos Rios)	208	16.175,52	77,77	9,62	4,62
COHEX II (Jardim Atalaia)	95	8.341,30	87,80	14,88	9,99
COHEABA (Parque Flamboyants)	138	16.331,00	118,35	11,12	5,94
COHAFAZ (Parque Flamboyants)	162	18.765,00	115,83	10,06	5,03
CHOPE II (São Brás II)	704	43.151,68	61,30	13,62	5,87
COHASE (Jardim Plakafor)	65	7.265,05	111,77	(...)	(...)
COHACA (Dom Jerônimo Sá Cavalcanti)	528	31.368,00	59,41	(...)	(...)
TOTAL	5.500	349.710,92	—	—	—

FONTE: INOCOOP-Ba. — Contratos de financiamento e balancetes finais.

APÊNDICE

Tabela I

SALVADOR: COMPOSIÇÃO DO CUSTO DIRETO E DO CUSTO FINANCEIRO NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

COOPERATIVAS (Conjuntos)	COMPOSIÇÃO DO CUSTO DIRETO					COMPOSIÇÃO DO CUSTO FINANCEIRO				
	Terreno ¹ Cr\$ UPC	Construção ² Cr\$ UPC	Infra- Estrutura Cr\$ UPC	Projeto Cr\$ UPC	Outros Cr\$ UPC	Total Cr\$ UPC	Juros Passivos Cr\$ UPC	Correção Monetária Cr\$ UPC	Outros Cr\$ UPC	Total Cr\$ UPC
COHOPEB ⁵ (São Judas Tadeu)	361.127,00 5.238	14.092.421,41 204.380	—	110.000,00 1.595	123.431,60 1.790	14.686.980,01 213.009	2.792.550,92 40.501	—	119.254,86 1.730	2.911.805,78 42.231
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	227.862,00 3.305	1.490.688,64 21.620	349.420,84 5.068	—	14.300,50 207	2.082.271,98 30.200	260.967,08 3.785	586.715,12 8.509	31.204,98 453	878.887,18 12.747
COHOSE II (Chácara do Cabula)	191.228,28 1.237	1.638.749,88 10.599	156.704,09 1.014	10.643,86 69	—	1.997.326,11 12.919	506.329,58 3.275	1.766.738,56 11.428	181.600,09 1.175	2.454.668,23 15.878
COHATE (Chácara do Cabula)	478.253,86 3.093	3.997.203,37 25.855	331.400,60 2.144	26.619,80 172	—	4.833.477,63 31.264	1.134.679,64 7.339	4.298.249,85 27.803	513.957,36 3.324	5.946.886,85 38.466
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	508.554,54 3.289	4.620.662,55 ³ 29.888	— ⁴	28.306,34 183	—	5.157.523,43 33.360	1.201.055,66 7.769	4.581.774,86 29.636	547.548,97 3.542	6.330.379,49 40.947
CHOPE I (São Brás II)	3.328.417,31 21.529	20.066.057,09 129.794	4.161.250,60 26.916	130.000,00 841	—	27.685.725,00 179.080	5.482.353,01 35.462	17.941.700,64 116.052	3.017.583,24 19.519	26.441.636,89 171.033
COHEMA (Jardim Cabula)	1.313.967,00 8.499	3.976.244,71 25.720	1.866.064,92 12.070	2.174,00 14	—	7.158.450,63 46.303	707.654,38 4.577	1.622.855,93 10.498	585.803,27 3.789	2.916.313,58 18.864
COHEX I (Vale dos Rios)	1.366.861,52 7.016	10.735.940,40 55.105	2.408.778,90 12.363	62.000,00 318	—	14.573.580,82 74.802	2.204.925,00 11.317	10.100.174,60 51.841	2.991.385,97 15.354	15.296.485,57 78.512
COHEX II (Jardim Atalaia)	1.874.898,55 9.623	11.426.557,20 58.649	2.905.055,58 14.911	36.100,00 185	—	16.242.611,33 83.368	1.486.783,76 7.631	4.856.825,78 24.929	1.291.550,78 6.629	7.635.160,32 39.189
COHEABA (Parque dos Flamboyants)	2.889.752,84 15.735	10.254.542,87 55.837	4.357.827,48 23.729	23.267,38 127	285.060,00 1.552	17.810.450,57 96.980	2.143.119,50 11.670	9.964.461,99 54.257	2.665.666,00 14.515	14.773.247,49 80.442
COHAFAZ (Parque dos Flamboyants)	1.435.213,76 7.815	12.010.784,01 63.399	3.532.811,20 19.237	26.732,62 146	314.940,00 1.715	17.320.481,59 94.312	2.084.186,63 11.349	10.977.632,91 59.774	2.633.101,38 14.338	15.694.920,92 85.461
CHOPE II (São Brás II)	5.838.601,58 27.309	42.276.384,14 197.738	5.492.921,45 25.692	35.200,00 165	510.860,90 2.389	54.153.968,07 253.293	11.750.386,98 54.960	49.099.415,40 229.651	8.765.261,19 40.997	69.615.063,57 325.608

FONTE: INOCOOP-Ba., Balancete de apuração do custo final.

- NOTAS: 1 – Preços corrigidos, conforme o balancete.
 2 – Inclui os itens "construção" e "reajustamento".
 3 – Inclui infra-estrutura.
 4 – Incluído no item "construção".
 5 – Ver nota 3 da Tabela VIII.

Tabela XI
SALVADOR, COMPOSIÇÃO DO CUSTO MÉDIO DA HABITAÇÃO
NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS COOPERATIVOS

COOPERATIVAS (Conjuntos)	COMPOSIÇÃO DO CUSTO MÉDIO, EM UPC E EM PERCENTUAL					Total bruto	Total líquido
	Direto		Adminis- trativo		Finan- ceiro		
COHOPEB I (São Judas Tadeu)	303 (80%)	+	15 (4%)	+	60 (16%)	= 378 (100%)	461
COHOSE I (Senhor do Bonfim)	164 (68%)	+	10 (4%)	+	69 (28%)	= 243 (100%)	244
COHOSE II (Chácara do Cabula)	202 (43%)	+	24 (5%)	+	248 (52%)	= 474 (100%)	460
COHATE (Chácara do Cabula)	150 (43%)	+	12 (3%)	+	185 (54%)	= 347 (100%)	335
COHAMEBA (Chácara do Cabula)	160 (43%)	+	12 (3%)	+	197 (54%)	= 369 (100%)	360
CHOPE I (São Brás I)	361 (49%)	+	20 (3%)	+	345 (48%)	= 726 (100%)	712
COHEMA (Jardim Cabula)	579 (70%)	+	19 (2%)	+	236 (28%)	= 834 (100%)	824
COHEX I (Vale dos Rios)	360 (48%)	+	18 (2%)	+	377 (50%)	= 755 (100%)	448
COHEX II (Jardim Atalaia)	878 (67%)	+	25 (2%)	+	413 (31%)	= 1.316 (100%)	1.306
COHEABA (Parque dos Flamboyants)	703 (53%)	+	39 (3%)	+	583 (44%)	= 1.325 (100%)	1.316
COHAFAZ (Parque dos Flamboyants)	582 (51%)	+	34 (3%)	+	528 (46%)	= 1.144 (100%)	1.165
CHOPE II (São Brás II)	360 (43%)	+	16 (2%)	+	463 (55%)	= 839 (100%)	835

FONTE: INOCOOP-Ba., Balancetes de apuração do custo final. (Tabel I do Apêndice).

NOTA: 1 – Dados baseados numa demonstração parcial de custos de 31.12.72

6 -- CONCLUSÃO

Todos os dados aqui analisados corroboram o afastamento definitivo dos programas cooperativos do propósito em função do qual foram criados, qual seja, o de constituírem em programas voltados para atender às necessidades habitacionais dos setores operários da sociedade brasileira. Ao contrário, o que se verificou, pelo menos em Salvador, foi a crescente marginalização daqueles setores e o deslocamento dos programas cooperativos para setores que, por disporem de maiores níveis de renda, podem garantir a continuidade dos programas habitacionais numa conjuntura de preços de construção, custos financeiros, especulação imobiliária e taxas de inflação crescentes.

Nessa defasagem entre propósitos e desempenho concreto, aqui revelada pelo prisma dos programas cooperativos, permanece, a nosso ver, a contradição fundamental da política habitacional brasileira. Como já fizemos notar em outra oportunidade¹², ela resulta de uma lógica de mercado, baseada no retorno rentável de investimentos, posta em prática numa sociedade que se caracteriza exatamente pela exclusão de grande parte da população do mercado de trabalho. Na situação brasileira, aquela lógica determina, pois, a existência de uma enorme demanda *insolvente* por habitação. Que tal situação tenha sido até agora possível e viável, parece-nos a questão-chave pela qual toda e qualquer tentativa de pensar o problema deve começar.

7 -- ANEXO -- LISTA DAS COOPERATIVAS HABITACIONAIS DE SALVADOR

- 1 -- CETEPRO -- Cooperativa Habitacional dos Operários
- 2 -- CHÁ -- Cooperativa Habitacional dos Arquitetos
- 3 -- CHEEB -- Cooperativa Habitacional dos Empregados em Estabelecimentos Bancários da Bahia.
- 4 -- CHOEBB -- Cooperativa Habitacional dos Operários em Estabelecimentos Bancários da Bahia.
- 5 -- CHOPE -- Cooperativa Habitacional dos Operários de Refino de Petróleo do Estado da Bahia.
- 6 -- CHOPM -- Cooperativa Habitacional dos Oficiais da Polícia Militar.
- 7 -- COHABIT -- Cooperativa Habitacional dos Profissionais em Processamento de Dados.
- 8 -- COHACA -- Cooperativa Habitacional do Cabula
- 9 -- COHACASPM -- Cooperativa Habitacional dos Cabos e Soldados da Polícia Militar
- 10 -- COHAFAZ -- Cooperativa Habitacional Fanzendária.
- 11 -- COHAFEBA -- Cooperativa Habitacional da Associação dos Funcionários Públicos do Estado da Bahia
- 12 -- COHAIFE -- Cooperativa Habitacional dos Industriários Petroquímicos.
- 13 -- COHAISA -- Cooperativa Habitacional dos Industriários de Salvador
- 14 -- COHAJOR -- Cooperativa Habitacional dos Jornalistas.
- 15 -- COHAMEBA -- Cooperativa Habitacional dos Operários Metalúrgicos da Bahia.
- 16 -- COHAMETA -- Cooperativa Habitacional dos Metalúrgicos
- 17 -- COHAMOR -- Cooperativa Habitacional Moradia.

¹² SZUBERT, op. cit., p. 36. tabela VI.

- 18 – COHAOPES – Cooperativa Habitacional dos Operários Estivadores de Salvador
- 19 – COHAP – Cooperativa Habitacional dos Profissionais Liberais.
- 20 – COHASE – Grupo Habitacional dos Sessenta e Cinco.
- 21 – COHASED – Cooperativa Habitacional dos Servidores Diversos.
- 22 – COHASSPM – Cooperativa Habitacional dos Subtenentes e Sargentos da Polícia Militar.
- 23 – COHATE – Cooperativa Habitacional dos Operários Telefônicos
- 24 – COHCA – Cooperativa Habitacional Catavento.
- 25 – COHCIA – Cooperativa Habitacional dos Operários do Centro Industrial de Aratu.
- 26 – COHCONTÁBIL – Cooperativa Habitacional dos Contabilistas do Estado da Bahia.
- 27 – COHEABA – Cooperativa Habitacional dos Engenheiros Agrônomos da Bahia.
- 28 – COHECSA – Cooperativa Habitacional dos Empregados no Comércio da Cidade do Salvador.
- 29 – COHEEB – Cooperativa Habitacional dos Operários da Companhia de Energia Elétrica da Bahia.
- 30 – COHEMA – Cooperativa Habitacional dos Operários da Bahema e Rodema.
- 31 – COHEX – Cooperativa Habitacional dos Subtenentes e Sargentos da 6a. Região Militar.
- 32 – COHIBA – Cooperativa Habitacional dos Industriários da Bahia.
- 33 – COHIPITANGA – Cooperativa Habitacional de Ipitanga.
- 34 – COHOCSA – Cooperativa Habitacional dos Operários no Comércio da Cidade do Salvador.
- 35 – COHOPEB – Cooperativa Habitacional dos Operários na Extração do Petróleo do Estado da Bahia.
- 36 – COHOSE – Cooperativa Habitacional dos Operários Senhor do Bonfim.
- 37 – COHSEB – Cooperativa Habitacional dos Servidores Cíveis do Estado da Bahia.
- 38 – COHSIBA – Cooperativa Habitacional dos Operários da USIBA.
- 39 – SENALBA – Cooperativa Habitacional dos Operários do SENALBA da Bahia.

8 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO, Rio de Janeiro. *Modificações no sistema financeiro da habitação*. Rio de Janeiro, Secretaria de Divulgação, 1973.
- HUNGRIA, Honório Petersen. *Análise dos projetos cooperativos*. Rio de Janeiro, Secretaria de Divulgação do BNH, s.d.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE MERCADO DE CAPITAIS – IBMEC, Rio de Janeiro. *Sistema financeiro de habitação*. Rio de Janeiro, 1974.
- RISCHBIETER, Karlos. A economia do país vai bem e vai muito mal. *Isto É*. São Paulo, out. 1977. n. 42, p. 76.
- SZUBERT, Eva Barbosa. A URBIS e a habitação popular na Região Metropolitana de Salvador. *Planejamento*. Salvador, Fundação de Pesquisas – CPE, 5 (2):23-44, abr./jun., 1977.