The background is a complex abstract composition of overlapping shapes. Large black circles and smaller gold circles are scattered across the field. Stylized house silhouettes, consisting of a square base and a triangular roof with a circular window, are also present. Some shapes are solid black, while others are solid gold. The overall effect is a high-contrast, geometric pattern.

*A* C A S A  
EDIFICADA

**E**ste livro registra uma trajetória de trinta anos de trabalho coletivo e assinala como esse trabalho repercutiu na expansão habitacional da Grande Vitória. É sabido que a regra da expansão urbana é a ocupação sucessiva dos espaços disponíveis ao seu redor. Na abordagem do livro, procura-se mostrar o sequenciamento ocupacional do solo urbano, ou urbanizável, nos últimos trinta anos, nos municípios de Vitória, Vila Velha e Serra, e como as cooperativas habitacionais se inseriram nesse processo. Não se analisam suas virtudes nem se examinam seus defeitos. Abordaram-se, sim, a potencialidade e o modus operandi que caracterizaram a expansão habitacional, encarada como acontecimento consumado. Neste sentido, o livro apresenta dois prismas de consideração: o histórico e o referencial, este também com valor de depoimento, sob o título *O Programa de Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo*. A oportunidade dos trinta anos de fundação do INOCOOP-ES conferiu o pretexto para a publicação da obra, pois que de obra se trata.

Ao se comemorar, com a Casa Edificada, os  
30 Anos do INOCOOP-ES,  
contar com sua presença é uma honra



Aristóteles Passos Costa Neto  
Diretor Superintendente

In Memoriam

Este Livro presta também homenagem ao  
*Dr. Creso Euclides*,  
fundador e ex-diretor do INOCOOP-ES



T E X T O S

CRESCIMENTO URBANO E EXPANSÃO DO  
MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE VITÓRIA

*Carlos Teixeira de Campos Júnior*

O PROGRAMA DE COOPERATIVAS  
HABITACIONAIS NO ESPÍRITO SANTO

*Luiz Guilherme Santos Neves*

## A CASA EDIFICADA

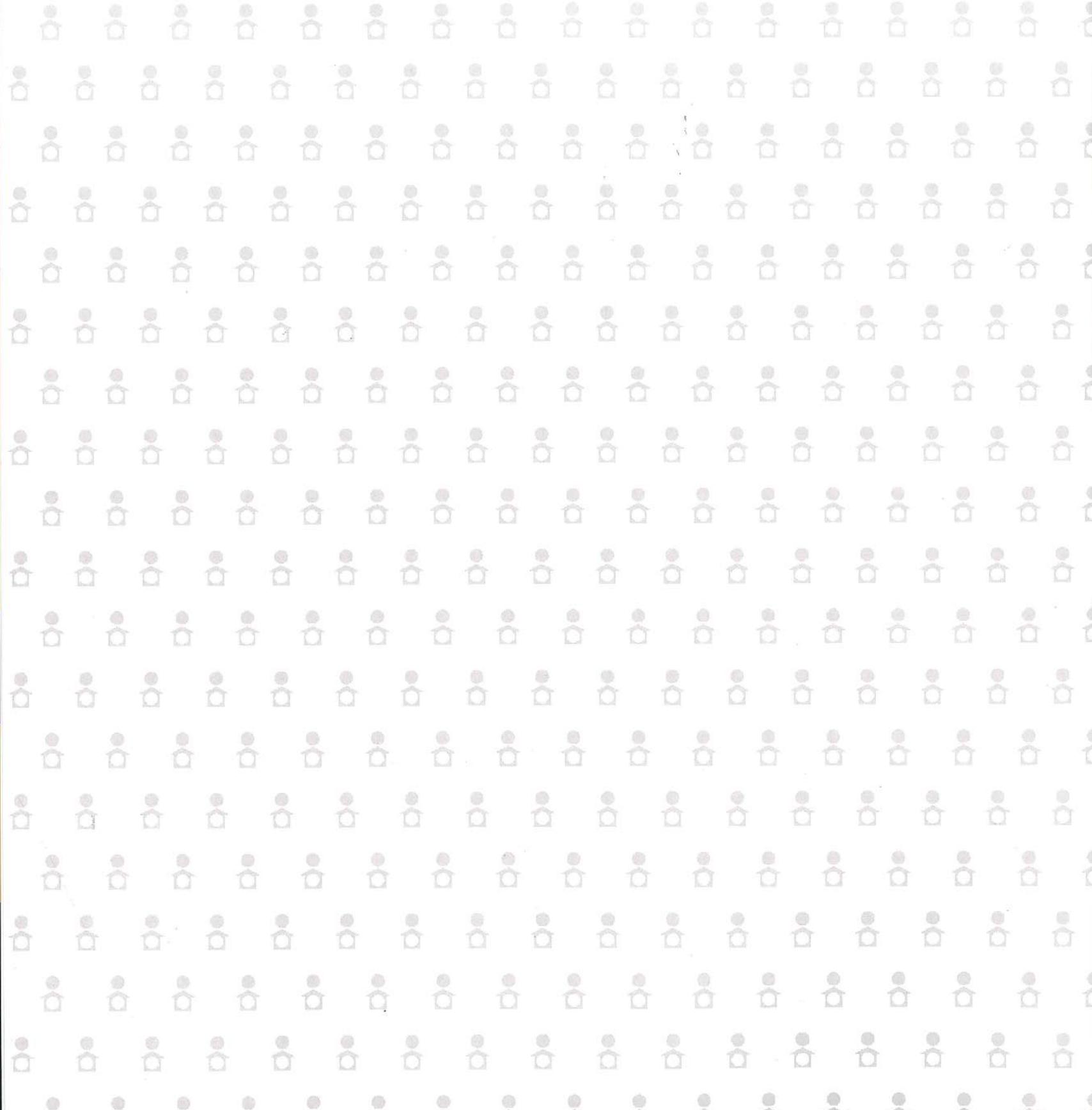
“Edificai vossa casa. Em pó ou argila,  
em rocha se preciso  
que a edifiqueis. Ou espuma ou brisa.  
Edificai que esse é o vosso  
exercício e vosso abrigo.

Edificai para sempre ou por um  
momento que seja. E será para sempre  
ainda que por um breve tempo.

(.....)

Mas no instante em que disserdes: é a minha  
casa,  
cuidai de a terdes edificado no amor, a fim  
de que  
não vos pareça o que não é: a vossa casa.”

*Roberto Almada*



A P R E S E N T A Ç Ã O

## DE EMOÇÕES, SONHOS E IDEAIS

*José Carlos Corrêa*

As comemorações dos trinta anos do INOCOOP-ES trazem à tona uma história com cenas de ousadia, coragem, tenacidade e realizações, entremeadas por dificuldades e, como tudo na vida, por algumas decepções e frustrações. Feito o balanço final de perdas e ganhos, vê-se que o saldo é extremamente positivo. Graças ao trabalho do INOCOOP-ES, mais de trinta mil famílias conseguiram transformar em realidade o sonho da casa própria. Na quase totalidade dos casos, famílias que estariam até hoje morando de aluguel ou em habitações precárias com pouca ou nenhuma infra-estrutura. Ao se mudarem, passaram a desfrutar muito mais do que de uma casa de boa qualidade conseguida com esforço e sacrifícios. Passaram também a ter acesso a energia elétrica, água potável, saneamento, ônibus, escola, área de lazer. Enfim, ganharam em ascensão social, uma vida em comunidade organizada, um endereço. Em cidadania.

Este livro mostra como foi possível realizar essa obra. O professor Carlos Teixeira de Campos Júnior relata, com fidelidade, como se deu o crescimento urbano e a expansão do mercado imobiliário na Grande Vitória. E o professor Luiz Guilherme Santos Neves, que participou de toda a trajetória vitoriosa do INOCOOP-ES, conta a vida da instituição como agente do Programa de Cooperativas Habitacionais. Os dois trabalhos se completam. Enquanto o primeiro mostra como se formou o cenário onde surgiram as cooperativas, o segundo narra as motivações e os caminhos abertos pelo INOCOOP-ES ao longo das suas atividades.

Como integrante da equipe do INOCOOP-ES durante quinze anos, estive presente em boa parte dessa caminhada. Presenciei pedreiros que construíram as casas do Parque Residencial Laranjeiras se tornando cooperativados e adquirindo as próprias casas que construíram. Entreguei

casas-embrião no Residencial Barcelona para chefes de família que ganhavam um salário mínimo. Vi operários com lágrimas nos olhos receberem as chaves enquanto repetiam que não acreditavam que aquilo estava sendo possível. Atendi, em nossos postos de inscrição, casais de noivos que só dependiam da casa para iniciar um novo lar. Ouvi o testemunho emocionado de uma moradora do Residencial Itapoã que garantia ter conseguido o seu apartamento sem que fosse necessário recorrer a qualquer pedido político. Todas eram pessoas que, como seus pais e avós, nunca tinham antes morado numa casa que fosse realmente delas. Até hoje encontro algumas que ainda me agradecem por terem tido a oportunidade de adquirir uma casa nas nossas cooperativas.

São milhares de histórias como essas que fazem com que a força do ideal do cooperativismo ultrapasse incólume tantas gerações e se espalhe por atividades tão diferentes como a agricultura, o crédito, os serviços e a habitação. É esse ideal, adubado por tantos sonhos e emoções, que fazem da história do INOCOOP-ES muito mais do que números, estatísticas, projetos e investimentos, essa parafernália técnica a que nós, profissionais da área, damos tanto valor. Ela vai muito além disso, porque toca na alma de cada um dos que dela participam, seja planejando, seja construindo, seja morando em uma das suas trinta mil habitações.

Eduardo Curry, empresário da construção civil e um dos fundadores do INOCOOP-ES, dizia que construir casas não era uma atividade qualquer. E me contava que, ao visitar as obras, ficava tentando adivinhar o que iria acontecer dentro daquelas paredes quando a casa estivesse habitada. Imaginava famílias conversando na sala, casais se amando no quarto, a dona da casa provando a comida na cozinha. E jurava que aquilo não era uma mania só dele, que também os mestres-de-obra, os pedreiros e os pintores contavam que pensavam nisso enquanto trabalhavam. E concluía: "Construir casas não é só empilhar lajotas. É um gesto de amor."

Eduardo tem razão. Toda atividade pode e deve ser feita com amor. Porque amar é fazer o bem para o semelhante e espalhar felicidade. E isso é o que o INOCOOP-ES mais fez em toda a sua vida.





P A L A V R A D O F U N D A D O R

## RUMO AO NOVO MILÊNIO

*Jones Santos Neves Filho*

Presidia eu o Sindicon - Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo quando tive oportunidade de comparecer, no Rio de Janeiro e em Brasília, às reuniões da CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Fiz um bom relacionamento com seu presidente, João Machado Fortes, que, passado algum tempo, foi nomeado diretor da Carteira de Cooperativas do Banco Nacional da Habitação.

Aqui no Espírito Santo já tínhamos montado e tornado vitoriosa a primeira cooperativa habitacional aberta do Brasil. Dávamos um exemplo extraordinário, porque dezenas e centenas de cooperativas desse estilo não conseguiram fechar os seus planos, afundando no naufrágio milhares de cooperados, em todo o país.

João Fortes sentiu a necessidade de criar e institucionalizar, em todo o País, institutos capazes de promover a coordenação e a monitoração dos programas regionais de cooperativas habitacionais, revendo e disciplinando todo o processo. Surgiam então, por força de lei, os Inocoops (Institutos de Orientação às Cooperativas Habitacionais): um para cada Estado da Federação. No Espírito Santo, João Fortes chamou-me e decretou: - Jones, no Espírito Santo o primeiro superintendente tem que ser você.

Não tive como escapar. Convoquei Arízio Varejão Passos Costa para a área administrativa;

Creso Eudlydes para a área técnica; e Luiz Guilherme Santos Neves para a área jurídica, além de outros esforçados companheiros. Nascia assim o INOCOOP-ES - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo, que ora comemora e festeja os seus trinta anos de proífica atividade.

Não é uma efeméride qualquer. O INOCOOP-ES tem do que se orgulhar. Bastará deitar os olhos sobre o quadro físico de suas realizações, ao longo desses trinta anos de produtiva atividade.

A edificação e a entrega de cerca de trinta mil unidades residenciais, proporcionando a conquista da casa própria a perto de 160.000 pessoas, é resultado estatístico para ninguém botar defeito.

Em verdade, tomados esses valores em relação ao número de habitantes, ou à área total do Espírito Santo, pode-se afirmar que são os melhores resultados do Brasil.

Durante a minha longa trajetória pela vida, Deus concedeu-me a graça de poder criar e desenvolver inúmeras empresas, entidades e organizações.

Nenhuma dessas criações tem, entretanto, como no caso do Inocoop-es, sido tão reconhecida e explicitado esse reconhecimento de forma tão reiterativa e cabal.

Valeu, portanto, meus queridos companheiros inocoopianos!



ASSEMBLÉIA DE FUNDAÇÃO DO INOCOOP-ES

## AS HONRAS DA CASA

*Arízio Varejão Passos Costa*

Quando o Dr. João Machado Fortes, diretor do Banco Nacional da Habitação, veio a Vitória inaugurar os conjuntos habitacionais da COOPHAB-ES – Cooperativa Habitacional do Espírito Santo, fundada por iniciativa de Jones Santos Neves Filho, convidou-o para criar um Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais em nosso Estado.

Os INOCOOPs, sigla com que ficaram conhecidos, eram entidades imaginadas por João Fortes para dar suporte técnico ao Programa de Cooperativas Habitacionais Operárias por meio do qual o governo revolucionário de então pretendia construir casas para trabalhadores sindicalizados. A meta prevista era de 100.000 habitações em todo o Brasil, rapidamente atingida e superada.

O programa assim imaginado motivaria, por seu apelo popular, as lideranças dos trabalhadores, antes voltadas para os movimentos grevistas, a se engajarem na luta pela casa própria e, por via de consequência, no programa do governo federal, empenhado em diminuir o déficit habitacional que, em 1968, apresentava cifras alarmantes.

Foi dentro desse espírito que surgiu o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo –INOCOOP-ES, da iniciativa de Jones Santos

Neves Filho, contando com a participação de empresários da construção civil e outras lideranças comunitárias.

Decorridos trinta anos, eu, que também participei da fundação deste órgão, posso avaliar o quanto foi realizado pelo programa de cooperativas habitacionais para dotar o trabalhador capixaba da casa edificada.

Dentro de uma visão humanística, a casa edificada teve o dom de influir na vida dos seus moradores, valorizando o cidadão e sua família, e dignificando-lhes a existência. Lembro-me que visitei moradias de pessoas que, antes de se filiarem às cooperativas habitacionais e de conseguirem a casa própria, viviam em habitações alugadas, sem rede sanitária e de água potável e, por vezes, em regiões insalubres, próximas de mangues ou alagados. Os aluguéis que pagavam representavam o dobro do valor do que poderia ser destinado à prestação para aquisição de uma unidade de cooperativa, quando não atingia o absurdo de ser o triplo desse valor.

Embora o Sistema Financeiro da Habitação e o próprio programa das cooperativas habitacionais operárias, a que se integrava o INOCOOP-ES, tivessem, ao longo de sua existência, apresentado falhas, não se lhes pode negar a importância para o país. Hoje, trinta anos depois de sua implantação no Espírito Santo, verifica-se que, graças ao programa das cooperativas, foram construídas milhares de habitações que se espalham pela Grande Vitória



ENTREGA DE CHAVE PELO DIRETOR DO INOCOOP-ES WALDIR FURTADO AMORIM EM CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

e em alguns municípios do interior e que abrigam, sob um teto acolhedor, mais de 160.000 pessoas.

Por um dever de justiça vejo-me levado a destacar aqui nomes de pessoas que contribuíram, de forma decisiva, para o êxito do cooperativismo habitacional capixaba. Jones Santos Neves Filho é o primeiro deles, pela determinação e pioneirismo demonstrados no lançamento das bases do programa de cooperativas habitacionais em nosso Estado.

Ao lado dele puseram-se, desde a primeira hora, Dório Silva, Nelson Abel de Almeida e Antônio Carlos Scampini que, membros do Movimento Familiar Cristão, que se tornou a célula-mater do INOCOOP-ES, acabaram se integrando à estrutura do Instituto, no seu Conselho Administrativo. Da primeira diretoria, que tive a honra de integrar sob a superintendência de Jones, participava Creso Euclides, que se tornaria responsável, em grande parte, pelos acertos de uma política de escolha de terrenos e implantação de conjuntos habitacionais em áreas favoráveis à expansão urbana, quer pelos aspectos geológicos do solo, quer pela possibilidade de sua integração à malha urbana. O preço de aquisição desses terrenos foi então compensativo, com reflexo absorvível no custo geral das unidades construídas, sendo um dos fatores que permitiu ao Programa de Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo apresentar um dos metros quadrados de produção de habitação mais baratos do Brasil, sem prejuízo da qualidade da unidade construída, a ponto de atender famílias com renda de menos de um salário mínimo.

Se a Creso couberam as funções diretivas de natureza técnica, a Luiz Guilherme Santos Neves tocou, desde a

fundação do INOCOOP-ES, toda a parte jurídica relativa à análise de contratos e documentação dos terrenos dos empreendimentos das cooperativas, desempenhada com meticulosidade e competência. A ele, um agradecimento especial, não só por ter sido companheiro da primeira hora, que me acompanha até hoje, mas, sobretudo, pela sua participação na preservação da memória desta Instituição, que a publicação deste livro representa.

Com a saída de Jones da superintendência do INOCOOP-ES, por opção própria, coube-me substituí-lo em 1970, passando a diretoria administrativa a ser ocupada pelo companheiro Waldir Furtado Amorim, precocemente excluído, pela morte, da nossa convivência. Nessa ocasião pairava uma série de dúvidas em relação às perspectivas do Sistema Financeiro da Habitação, notadamente com relação ao instituto da correção monetária, que amedrontava os compradores da casa própria. O apoio então recebido de diversas lideranças sindicais em nosso Estado tornou-se fundamental para que fosse assimilada, pelas classes trabalhadoras, a importância do Programa de Cooperativas do BNH, tanto que a resposta favorável a esse apoio concretizou-se em maior número de unidades construídas e entregues aos cooperativados.

Em 1975, o INOCOOP-ES ocupava o quinto lugar em produção de habitações sociais do BNH, dentre os mais de vinte órgãos semelhantes que existiam no país. Foi dentro desse cenário que o destino me colocou diante de um novo repto: assumir, no BNH, a Carteira de Projetos Cooperativos, na administração do presidente Maurício Schulman, na diretoria entregue a Honório Petersen Hungria, dois ilustres paranaenses cuja passagem pelo Banco foi das mais notáveis. Nesta função mantive-me até o final

de 1979, já no governo do presidente João Figueiredo. Assumi então, nesse período, a superintendência do INOCOOP-ES, o engenheiro José Carlos Corrêa.

Datam dessa época os grandes projetos habitacionais de cooperativas que o INOCOOP-ES passou a assessorar no Espírito Santo, dentre eles o Coqueiral de Itaparica, no município de Vila Velha, ao seu tempo o maior conglomerado de habitações da América Latina, juntamente com vários outros empreendimentos desenvolvidos no município da Serra. A esse tempo o INOCOOP-ES já dispunha de um setor de Desenvolvimento Comunitário para assistir as comunidades instaladas, que se fez modelo para os demais Estados do país. Esse fato se tornou possível dada a visão social do diretor Honório Petersen Hungria que criou, no BNH, o SUDEC – Subprograma de Desenvolvimento Comunitário, de onde provinham os recursos a fundo perdido para o atendimento dessas comunidades formadas pelos cooperativados.

De volta ao Espírito Santo, vi-me convidado pelo governador Max Mauro para integrar a administração do Banco do Estado do Espírito Santo. Coube então ao engenheiro Paulo Cesar Júdice assumir a superintendência do INOCOOP-ES e coordenar o apoio técnico ao Programa de Cooperativas Habitacionais numa fase difícil de sua história, quando o Sistema Financeiro da Habitação começou a dar sinais de debilidade devido à escassez de recursos para os programas de interesse social. Esse quadro agravou-se gradativamente, fazendo com que alternativas fossem buscadas para que o Programa de Cooperativas Habitacionais tivesse condição de sobrevivência, sem necessidade de recursos do SFH. Sob a coordenação de Paulo Cesar, essas alternativas foram sendo examinadas e

discutidas com seus companheiros de diretoria, na qual uma referência especial cabe ser feita a Ernane Mattos Mazine quanto à elaboração e montagem das projeções orçamentárias desses estudos, até desembocar no sistema do autofinanciamento.

Acompanhei de perto, em retorno à presidência do INOCOOP-ES, todo o planejamento que redundaria na implantação do autofinanciamento, pelo qual as cooperativas arrecadam recursos junto aos seus cooperativados para bancar o custeio dos seus programas habitacionais.

Não era, na verdade, nenhuma novidade, só que até aquele momento, ninguém havia tido a coragem de pô-la em prática. Esta solução dependeria ainda de parceria com uma construtora que aceitasse realizar as obras a custos econômicos. A única que assumiu inicialmente o desafio foi a Metron Engenharia Ltda.

Trata-se de uma fase nova do Programa de Cooperativas Habitacionais, que acompanho com a emoção de quem vê um trabalho de trinta anos se assentar em bases capazes de lhe assegurar continuidade. Emoção maior ainda é o fato de poder ver também sobressair, nesta nova fase, a liderança marcante de Aristóteles Passos Costa Neto, jovem engenheiro que veio de Furnas, no Rio de Janeiro, se integrar à equipe de técnicos e diretores do INOCOOP-ES, onde tem demonstrado sua capacidade empreendedora quase como se impulsionado pela influência de ter visto, desde criança, o crescimento dos conjuntos habitacionais em visitas a eles feitas habitualmente junto comigo, e motivado ainda pelo desejo de realizar um trabalho de alcance social, como me confessou.

Hoje, por sua capacidade, conhecimentos técnicos e indiscutível espírito de liderança, Aristóteles conquistou, por mérito, a superintendência do INOCOOP-ES, que se encontra na vanguarda dos demais Estados do Brasil em programas habitacionais autofinanciados.

Ao mencionar alguns homens que fizeram a história desta casa, um registro também merece ser feito a todos aqueles que se destacaram como dirigentes de cooperativas, trabalhando com dedicação pelo cooperativismo habitacional no Espírito Santo. Pela citação nominal de Ilias Fernandes Cardoso dos Santos, Jurandi Ângelo, Luís dos Santos Neves (o Luís de Cachoeiro), Moacyr

Fernandes Cabral, Ronaldo Vieira Delboni e Wellington Peixoto, presta-se homenagem a todos eles.

Estes registros têm não só o propósito de valer como as honras da casa edificada, por quem se posta no seu hall de entrada para receber os convidados de uma festa, mas também de abordar aspectos singulares da ação de uma instituição que vi nascer e crescer e a cujo progresso assisto com a satisfação do dever cumprido.

A Deus, Senhor de todos os homens, meu agradecimento final por tudo que, em sua infinita bondade, nos proporcionou ao longo desta jornada.



## I N T R O D U Ç Ã O

# CRESCIMENTO URBANO E EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA GRANDE VITÓRIA

*Carlos Teixeira de Campos Júnior*

Historicamente, o mercado habitacional vai se formar no Espírito Santo a partir da segunda metade da década de 50 e sua expansão se dá a partir dos anos 70. Que fatos levaram a isso? Ou que acontecimentos particularizam o Espírito Santo e fizeram com que o mercado habitacional só se formasse tão recentemente neste Estado? E o que originou a formação e expansão desse mercado no Espírito Santo, particularmente na Grande Vitória?

O mercado imobiliário, que é uma expressão do mercado habitacional, já estava formado no final do século passado e início deste nos grandes centros do país, como São Paulo. Pierre Monbeig (1953) faz relatos interessantes a esse respeito. Em 1890 o engenheiro Nothmann fazia o loteamento de Higienópolis. A chácara do Chá havia sido parcelada em 1876 para dar lugar a diversas moradias, assim como o largo do Arouche. E a avenida Paulista, no início do século, preparava-se para receber inúmeras mansões, registrando na paisagem urbana a prosperidade trazida pelo café.

Não só esses registros, mas outros estudos dão conta do nascimento e crescimento do mercado imobiliário como resultado do aumento da demanda por moradias no Estado de São Paulo. Em 1910, já havia a associação de empresas visando a lucros imobiliários, como a conhecida iniciativa da Light e da Cia. City de urbanização. Projetavam bairros distantes do centro, dotados de infra-estrutura e servidos por bondes elétricos, com a finalidade de auferir lucros com a venda de lotes, com a construção de moradias e com o aumento do consumo de energia elétrica, que deveria resultar do incremento da utilização dos bondes, ocasionado pela consolidação dos bairros criados.

A partir da década de 30 foram significativos os investimentos imobiliários na cidade de São Paulo. A inexistência de mercado financeiro fez com que fossem realizadas imobilizações de capitais cafeeiros também em prédios para alugar.

No Espírito Santo nada disso ocorreu senão muito tempo depois e com características completamente diferentes das verificadas na capital paulista. A iniciativa privada tentou produzir o mercado imobiliário por volta de 1892, mas não foi bem sucedida. A esse respeito cabe referência à iniciativa da Companhia Brasileira Torrens, empresa estabelecida no Rio de Janeiro, que se instala em Vitória em 1890, e que teve o propósito de associar à construção de infra-estrutura de água e de esgotos na capital a venda de lotes urbanos, juntamente com a construção de casas e o fornecimento de material de construção por ela mesma fabricado. No mesmo

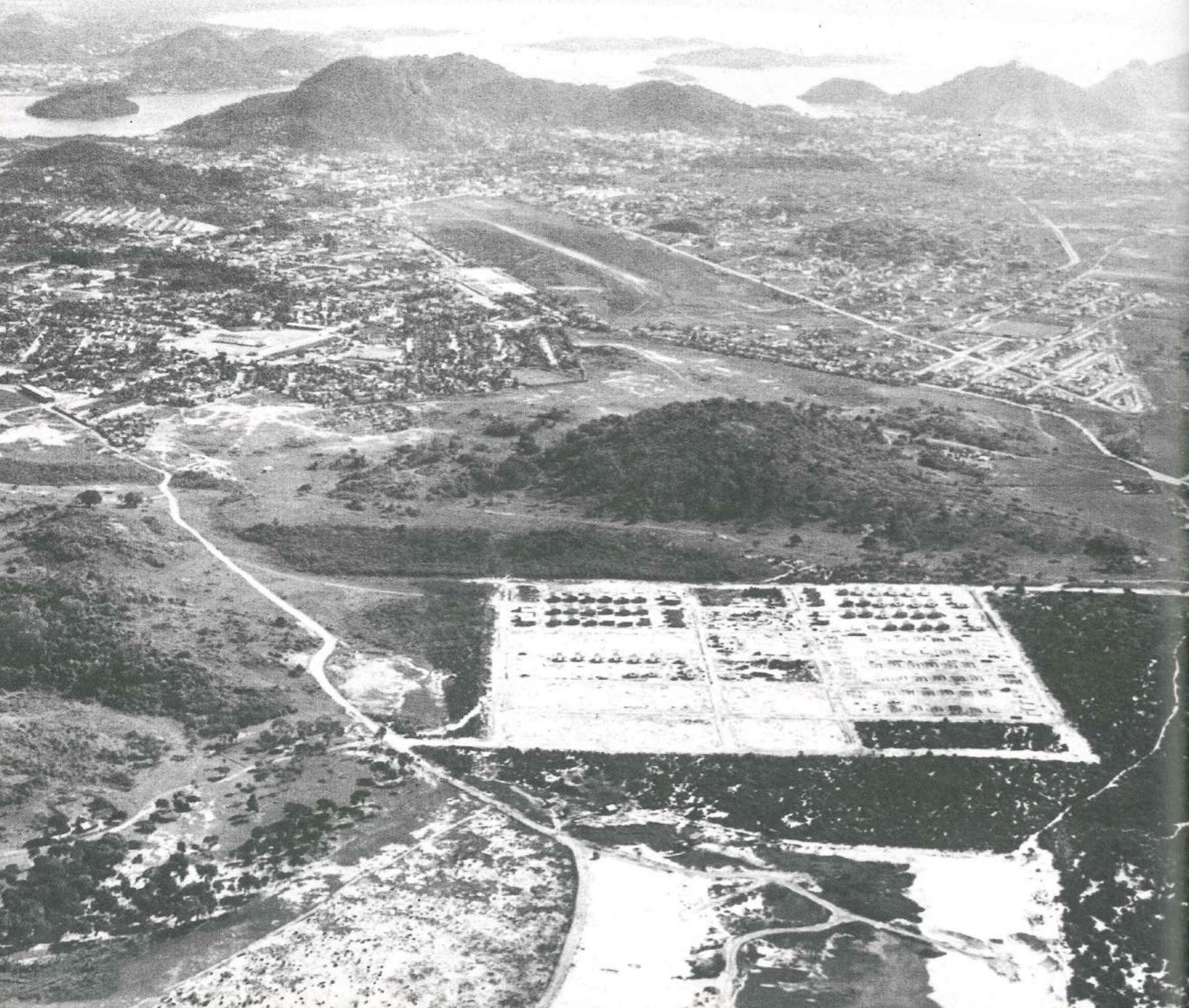
sentido existem outras indicações que apontam a inexistência de mercado imobiliário em Vitória até pelo menos a segunda metade dos anos 50.

O projeto do Novo Arrabalde, de Saturnino de Brito, que propunha dotar a capital capixaba de uma área de expansão urbana em condições adequadas de salubridade, apesar de ter sido a primeira intervenção planejada na capital — foi concebido em 1896 — e de possuir técnica apurada de saneamento, semelhante à utilizada nas principais cidades do mundo, enfim um projeto exemplar para a época, que expressa no seu desenho o ideário positivista e valoriza a estética, no entanto sua área só foi ocupada, e portanto incorporada à malha urbana, a partir dos anos 20 e 30, ainda que timidamente.

Luiz Serafim Derenzi, em *Biografia de uma Ilha* (1965:184), fala de um tal Sr. Brian Barry, gerente da Casa Hard & Rand, uma das mais importantes empresas de exportação de café do Estado, instalada em Vitória em 1892, e que esse senhor foi proprietário da Fazenda Maruípe, tendo transferido essa propriedade, entre 1910 e 1920, ao cônsul da Alemanha, que a vendeu ao Estado nos anos 20. A Fazenda Maruípe compreendia 4.620 mil m<sup>2</sup>, a maior propriedade territorial rural existente na ilha de Vitória. Tinha relevo semiplano e era cortada pela estrada que conduzia à única saída norte da ilha. Portanto, tratava-se de uma área com diversos predicados, passível de se incorporar ao mercado imobiliário, caso ele se formasse. Um dos limites da fazenda confinava com as terras do Barão de Monjardim, que serviram ao nascimento do bairro residencial de Jucutuquara, o único que na década de 30 ficava afastado de Vitória. É de se imaginar que o Sr. Barry e o cônsul citado tivessem interesse na aludida fazenda para fins imobiliários, visto que suas respectivas atividades não condiziam com o trabalho agrícola nem a fazenda era situada em área fértil. A proximidade das terras com o centro da cidade e as experiências vividas em seus respectivos países certamente davam a conhecer a esses senhores a importância que tinha a terra urbana em termos econômicos, caso as cidades prosperassem.

Entretanto, por mais que tivessem retido a terra na expectativa de que esta valorizasse, o mercado imobiliário não se formou naquele momento. Circunstâncias adversas fizeram com que a referida fazenda fosse vendida ao Estado. Nada aconteceu em seguida com a área. E, se algo ocorreu, não se pode admitir que tenha sido por iniciativa do mercado imobiliário. Parte da Fazenda Maruípe foi doada à Prefeitura de Vitória, outra parte destinada à construção de um hospital público e, mais tarde, outras partes foram invadidas. No final da década de 20, mais precisamente em 1928, um outro acontecimento ilustra bem a inexistência do mercado imobiliário em Vitória nessa época. O Sr. Ostílio Ximenes, comerciante em Vitória, resolve lançar um empreendimento imobiliário. Faz o loteamento do balneário Camburi, na expectativa de tornar aquela área um lugar de veraneio para o morador da capital. A fim de viabilizar seu intento decide fundar um jornal para divulgar o empreendimento e as qualidades do lugar. Para sua surpresa, a empresa imobiliária faliu e o jornal, seu instrumento de publicidade, prosperou. O balneário Camburi, que compreende hoje a orla da Praia de Camburi e parte do bairro de Jardim da Penha, um dos lugares mais valorizados da capital, só ganhou notoriedade com a construção da ponte de Camburi, que proporcionou a expansão da atividade imobiliária, concentrada na ilha de Vitória, para aquela direção, a partir da década de 70. O balneário Camburi, portanto, só se valorizou três décadas depois, e o jornal,

INÍCIO DE OBRAS DO JARDIM COLORADO  
VILA VELHA - 1969



VILA VELHA - 1998



já naquela época, destacou-se empresarialmente, tornando-se o jornal de maior circulação do Espírito Santo. Esta é a história que conta a origem do jornal *A Gazeta*, conforme se lê na sua edição de 11/9/74.

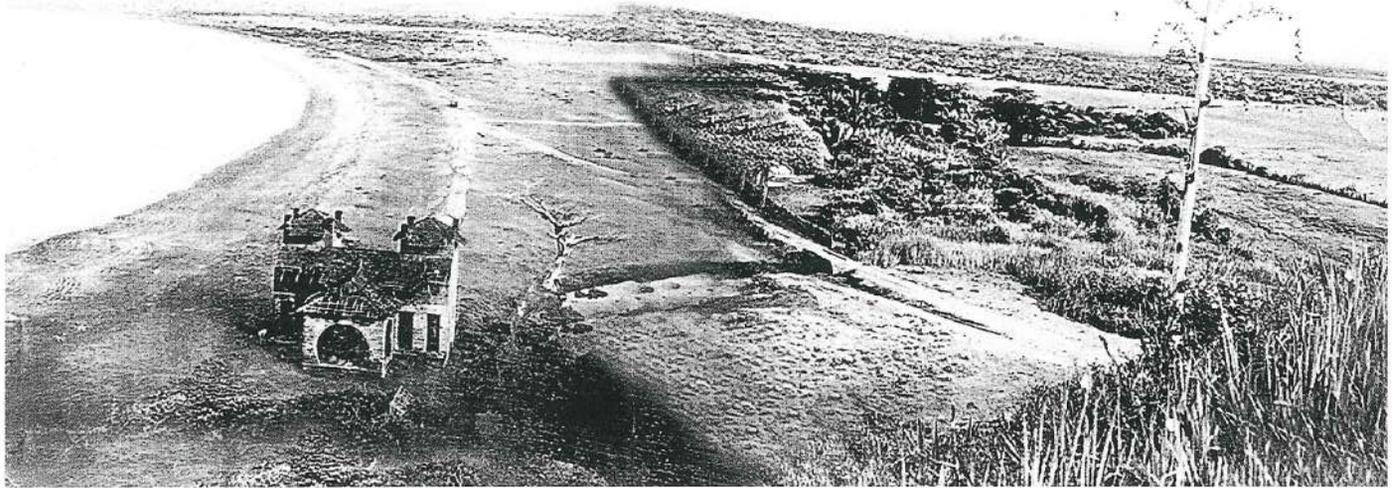
No âmbito da construção de moradias, as considerações vão no mesmo sentido. Até o início dos anos 50, predominou no Espírito Santo a promoção pública e a construção por encomenda, que são formas específicas de construção para atender às demandas por moradia de um mercado ainda não formado. A maioria da população vivia no campo e a habitação não fazia parte do rol dos problemas urbanos nesse momento. Para se ter uma idéia dessa consideração, basta saber que em 1950 a população urbana representava apenas 20% da população do Estado e que só a partir dos anos 70 vai se sobrepor à rural, vindo a representar 67% da população total em 1980.

Neste sentido, não houve, a princípio, a construção de moradias diretamente para venda no mercado por parte da iniciativa privada, que não encontrou oportunidade de se viabilizar desse modo. Existem, contudo, os registros de iniciativas do governo — promoção pública — construindo ou contratando a construção de moradias, especialmente para funcionários públicos e mais tarde para os associados dos institutos de aposentadoria e pensões das entidades de classe, que passam a ter peso político nos principais centros urbanos do país a partir de 30 e, no Espírito Santo, a partir dos anos 50, mas com discreta importância.

Três iniciativas marcaram a promoção pública de construções na Grande Vitória, que é uma iniciativa de construção de moradias coordenada pelo Estado, que contrata empresa para construí-las ou ele próprio em alguns casos constrói para atender às demandas de fração da população que não pode contratar, encomendando por conta própria, a construção de sua moradia. Durante o governo Jerônimo Monteiro (1908-1912) foi realizada a construção de casas para venda a funcionários públicos nas hoje ruas Henrique Coutinho e José de Anchieta, no Parque Moscoso, uma área formada pelos terrenos do antigo Campinho, doados pela União ao governo do Estado do Espírito Santo, em 1911. Segundo o governante, foi a forma de ressarcir os funcionários da tributação de 10%, incidentes em seus proventos para auxiliar no reerguimento da máquina estatal.

Posteriormente, o governo Florentino Avidos (1924-1928) também construiu casas para funcionários públicos, nas proximidades do antigo Colégio do Carmo e no bairro de Jucutuquara. É de se admitir, por essas iniciativas, que os funcionários públicos tenham tido a maior representatividade política entre aqueles trabalhadores da capital. Não há registros que mostrem que institutos de aposentadoria e pensões de outras associações além das de funcionários públicos tenham contratado construção de casas para seus associados. Somente durante a administração Jones dos Santos Neves (1951-1954) houve essa iniciativa. O governo, através do recém-criado Instituto do Bem-Estar Social do Espírito Santo (IBES), manda edificar o conjunto Alda Santos Neves, hoje o conhecido bairro do IBES, em Vila Velha, que tinha a finalidade de constituir-se em bairro operário, que pudesse abrigar trabalhadores do setor industrial, que o governo esperava promover. Pelo menos dois dos grupos de casas edificadas no conjunto destinavam-se aos institutos de aposentadoria e pensões dos comerciantes e empregados da Vale do Rio Doce e não apenas a funcionários públicos, como ocorria normalmente.

*PRAIA DE CAMBURI - DÉCADA DE 30*  
*ARQUIVO DE LUIZ VIANA*



*PRAIA DE CAMBURI - 1998*



As considerações anteriores importam para mostrar que, na ausência de mercado imobiliário, em especial do mercado habitacional, o Estado ocupou o espaço da iniciativa privada, passando a atuar nesse seguimento para atender às demandas dos que não podiam encomendar a construção de suas próprias moradias.

Na década de 50, no entanto, é que começaram, por parte da construção civil do ramo imobiliário, as iniciativas de cunho empresarial destinadas a construir moradias para venda no mercado. Até então, como se sabe, construía-se por encomenda. O construtor só entrava no mercado por encomenda de um contratante, que, geralmente, demandava o imóvel para o próprio uso ou de familiares. Foi muito comum essa prática na construção de casas nos bairros Parque Moscoso, Cidade Alta, Morro de São Francisco, e nas ruas Sete de Setembro e Graciano Neves, como também na Praia do Suá, na de Santa Helena e na Praia Comprida, com várias delas sendo financiadas pelo Instituto de Aposentadoria e Pensões Jerônimo Monteiro ou pela Caixa Econômica Federal.



*PRAIA DE ITAPARICA - ANOS 70*

No final da década de 40 e início dos anos 50 a construção civil experimenta contratos de maior expressão e lança-se no mercado, construindo edifícios para aluguel. Foram edificadas quatro prédios com essa finalidade, que, por sua vez, marcaram o início da verticalização em Vitória. Foram o Edifício Antenor Guimarães, que fica na praça Costa Pereira, o Edifício Rocha, situado em cima do antigo Cinema São Luís, na rua 23 de Maio, e os Edifícios Alexandre Buaiz e Murad, ambos localizados na avenida Florentino Avidos.

Nesse mesmo início da década de 50 realizou-se a primeira investida empresarial do ramo imobiliário, em que um construtor lança edifícios para venda no mercado. Sua particularidade foi construir a preço fixo (sem corrigir os valores da prestação) e pela primeira vez fazer publicidade em jornal e cinema sobre o lançamento.

O construtor pioneiro nessa modalidade de construção foi o Sr. Durval Avidos, com a participação do engenheiro Hélio Cyrino. A iniciativa foi bem sucedida e comportou a construção de quatro prédios (os Edifícios Del Mar, Riviera e Aristides Freire, na rua Graciano Neves, e o Edifício Presidente, na rua Gama Rosa) até que os efeitos da inflação interrompessem, temporariamente, o funcionamento da empresa.

Outras iniciativas que sucederam à experiência relatada tiveram sucesso mais duradouro, porque se protegeram dos custos inflacionários, incorporando fatores de correção nos seus preços. A esse respeito também cabe referência à construtora CIEC, fundada em 1954, e responsável pela construção de dez edifícios nas proximidades do Parque Moscoso entre 1954 e 1964, praticando a forma de construção a preço de custo, modalidade de construção então inédita no Espírito Santo, que diferia da forma anteriormente citada pela correção de custos efetuada duas ou três vezes durante a obra, no final da fundação, da estrutura e durante o acabamento. Também são dignas de nota as experiências de construção ditas a preço fechado (deu origem mais tarde à modalidade de construção por incorporação), no entanto, com previsão de custo inflacionário embutido no preço do empreendimento. Notabilizaram-se nessa prática as empresas Chrisógono Teixeira da Cruz Engenharia Ltda e Construtora Rio Doce. Essas experiências ocorreram a partir da segunda metade dos anos 50 e marcaram o nascimento do mercado imobiliário em Vitória.

## A BASE ECONÔMICA APOIADA NO CAFÉ E OS LIMITES À URBANIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Na década de 50, a economia do Espírito Santo ainda era totalmente centrada no café. A produção estava no campo e o comércio realizava-se em Vitória. Desde o século passado já havia convergência comercial do café para Vitória. Em 1881, embarcava-se o produto por Vitória diretamente para o exterior. A capital não polarizava a produção de todo o Espírito Santo, mas da região serrana próxima, que concentrava 40% do café de todo o Estado. O dinamismo da cidade, portanto, advinha do comércio e isso não havia mudado até então.

No Espírito Santo não existia segundo produto que pudesse competir com o café, cultivado em pequena propriedade com o trabalho familiar. É relevante, ainda, que, além da inexistência de segundo produto que sustentasse economicamente o Estado, a produção local destinava-se ao mercado externo. Isso tem significado. A nossa inserção no mercado externo, ou seja, na divisão internacional do trabalho, dava-se como produtor de produtos primários, e todo o adiestramento do trabalho sofria os impactos desse condicionamento. Não se formou, como consequência, senão como uma raridade, o trabalhador artesão com aptidões que proporcionassem seu aproveitamento na indústria. Assim, a indústria, para nascer, teria dificuldades em obter mão-de-obra especializada para suas finalidades, bem como teria de criar uma complexa estruturação, produzindo até bens intermediários para que o bem final, objetivo da planta industrial, pudesse ser fabricado.

Essa consideração, no entanto, não constituiu uma particularidade do Espírito Santo, mas trata-se de um traço comum às cidades exportadoras brasileiras. O que particulariza o Espírito Santo é a importância da pequena propriedade e do trabalho familiar no cultivo do café e o seu atrelamento à instância do comércio. Essa particularidade impede que qualquer alternativa de urbanização de investimentos (criação de indústrias, bancos, comércio em geral ou até mesmo o controle do comércio de exportação do café), que criaria condições propícias para o desenvolvimento da atividade imobiliária, se dê por iniciativa da esfera da produção, na época com destaque a produção agrícola. Não poderia haver recursos suficientes concentrados na mão de um pequeno produtor para investir fora da sua unidade produtiva. Por isso admite-se que investimentos em empreendimentos urbanos no Espírito Santo, por parte do setor privado, que pudessem desencadear possibilidades de formação do mercado imobiliário, só poderiam nascer por iniciativa do comércio, que era onde havia maior concentração de excedente. E, como se sabe, as iniciativas mercantis não comportam o tempo de maturação requerido pelas ações próprias da atividade de produção, mas requerem retorno mais rápido. Seria, então, mais difícil esperar que a atividade produtiva urbana, representada classicamente pela indústria, nascesse do comércio, apesar de nele existir a maior possibilidade, por concentrar o maior montante do excedente. Essa suposição tem sentido, pois a indústria não nasce no Espírito Santo a partir de capitais oriundos do comércio, mas de maneira incipiente, sem transformar a base produtiva do Estado, dos recursos públicos. Primeiro, aqueles de origem local, por intermédio dos incentivos fiscais, e depois, com resultados de maior significado, por meio de recursos públicos federais e capital externo. Caso não fossem suficientes os argumentos apresentados, os possíveis investimentos produtivos urbanos estariam ainda na dependência do montante de excedente, no caso concentrado na órbita do comércio. E se tomarmos São Paulo como referência de quantidade de excedente concentrado territorialmente, vamos verificar que as quantias aqui reunidas eram pequenas, a ponto de não ser possível a urbanização de investimentos, capazes de criar condições para o nascimento do mercado imobiliário. O outro aspecto diz respeito às oportunidades de investimento existentes localmente, que eram pequenas, relativamente àquelas dos grandes centros, possivelmente concorrentes.

O fato, no entanto, é que, salvo a existência da Companhia Vale do Rio Doce e da Companhia Ferro e Aço, empresas recém-instaladas na época, antes da década de 50, no nosso Estado e localizadas na Grande Vitória, todo o resto da economia do Espírito Santo girava em torno do café. O principal gênero da indústria de transformação, em 1950, eram os produtos alimentares, colocados bem acima da madeira, que ocupava a segunda posição. E, dentre os produtos alimentares, o beneficiamento do café era a principal atividade. O café, portanto, uma atividade agrícola, dava dinamismo até à indústria.

O café encontrava-se pulverizado no campo, assim como o seu beneficiamento. E o comércio ficava em Vitória. A ponta do circuito da produção situava-se na cidade e, portanto, no extremo de um circuito que tinha como fim o mercado externo. Isso significa que já nessa época, 1950, havia uma extrema concentração de renda num só ponto do circuito produtivo e também num único espaço geográfico, a ponto de permitir que se afirmasse tempos depois: "...Vitória, individualmente, é a cidade que concentra o maior percentual da geração de renda do Estado." (Santos, Cossetti e Morandi, 1996).

Apesar da concentração de renda e de atividades em Vitória desde muito tempo, o dinamismo econômico só foi capaz de viabilizar o nascimento do mercado imobiliário em meados dos anos 50.

## AS MUDANÇAS EM CURSO NO PAÍS E COMO O ESPÍRITO SANTO SE INSERE NO PROCESSO

Na década de 50, como foi visto anteriormente, o Espírito Santo estava todo dependente do café. Os atores urbanos desse processo com peso nas decisões políticas de influência nos rumos do Estado eram principalmente comerciantes de café (atacadistas e exportadores) e comerciantes em geral, sediados principalmente em Vitória.

Os comerciantes de café tinham estreitos laços na cadeia de comércio que se estendia da cidade ao interior, passando pelos comerciantes maiores sediados em Vitória, os regionais, os intermediários nos municípios, até os produtores no interior.

Os comerciantes em geral tinham seus vínculos estendidos para fora do Estado. Os mais importantes eram representantes comerciais de indústrias situadas nos grandes centros (Rio e São Paulo). Talvez esta tenha sido a forma encontrada por fração expressiva das lideranças locais de se articularem no contexto nacional em função da inexpressividade da indústria local, decorrente das nossas condições históricas, como foi observado anteriormente.

O café, desde meados da década anterior, estava em ascensão, encontrava preços favoráveis no mercado externo e crescia em número de pés plantados.

Paralelamente à atividade agrícola, a indústria do centro hegemônico do país (São Paulo) buscava novos mercados, produzindo implementos para modernização do campo. As correntes do pensamento teórico que pautavam as decisões políticas de Estado viam a agricultura "atrasada" como fator de entrave para o desenvolvimento. Era preciso, segundo esse pensamento corrente na época, modernizar o campo, seja com o uso de novas técnicas (máquinas e insumos), seja promovendo mudanças nas relações de trabalho, para que se pudesse aspirar a qualquer alternativa de progresso.

Esse processo encontrou eco em diversas partes do território nacional. No Espírito Santo as mudanças no campo não foram imediatas, nem ocorreram pelo intenso emprego de máquinas. O café aqui era plantado sem nenhuma técnica (morro abaixo), era velho e com baixa produtividade. Com a crise nos preços internacionais do produto a partir de 1956, a política federal de erradicação (a primeira iniciada em 1962 e a segunda em 1966) teve grande aceitação no Estado, visto que ao produtor não restava alternativa.

A forma como era cultivado o café e os preços internacionais desfavoráveis acarretaram mudanças na agricultura capixaba. Acredita-se que foi no bojo dessa crise que se processaram mudanças no campo.

O café deu lugar à pecuária, ao reflorestamento, mais tarde à cana-de-açúcar, que trouxeram concentração fundiária, mudanças nas relações de trabalho e, a partir de 1975, a própria retomada do café no Estado, mas através da utilização de técnicas modernas, com uso de insumos agrícolas (corretivos para o solo e adubos) e também de novas relações de trabalho.

Na cidade a alternativa perseguida para o reerguimento econômico do Estado foi a via da industrialização. Em 1969 foi editado o decreto-lei federal 880, que criou o FUNRES, cujos recursos provinham de uma parcela do imposto de renda a pagar de contribuintes estabelecidos no Estado, de que o tesouro abriu mão para o fundo, e da dedução de 5% do ICM, conforme estabeleceu a lei estadual 2.469/69. Atribuiu-se ao recém-criado GERES (Grupo Executivo para Recuperação Econômica do Espírito Santo) o papel de disciplinar a aplicação desses recursos, destinados a projetos nos setores industrial, agropecuário, turismo e pesca, além de sua aplicação no comércio e no serviço com o intuito de promover o desenvolvimento do Estado.

Contudo, apesar dos esforços, os recursos de origem local do fundo não foram suficientes para transformar a base econômica do Estado. Deram apenas condições a frações dos empresários locais de se prepararem para enfrentar os novos desafios por que passava a economia.

Se, a partir da década modernização do campo, na Santo experimenta mudanças limites das fronteiras regionais. muito mais sujeito à desenvolvidos. O mercado domínio quase que só do articulação de interesses locais dá mais apenas por intermédio pelos comerciantes locais. instalação de empreendimentos setor industrial, seja do serviços, construindo-se desse modo novos vínculos com o mercado nacional e internacional.



ENTREGA DE CASAS

Os empresários do Estado, para se protegerem da concorrência a que passam a estar expostos, buscam crescer e se constituir em grupos e para isso utilizam-se do fundo local criado para recuperação da economia do Estado. Os que não conseguem o crescimento desejado e mantêm-se em atividades sujeitas à concorrência de fora sucumbem.

Nesse período o Espírito Santo beneficia-se das propostas do II Plano Nacional de Desenvolvimento, de descentralização industrial, criado pelo governo federal, que tem como estratégia conter os fluxos migratórios para os grandes centros, industrializando as cidades de porte médio. As lideranças estaduais se articulam e

de 60, se inicia a década seguinte o Espírito na cidade. Rompem-se os O Espírito Santo passa a ficar concorrência dos Estados regional deixa de ser um comerciante local. A no mercado nacional não se de representações feitas Vive-se o momento da de fora no Estado, seja do comercial ou de prestação de

conseguem atrair a implantação dos grandes projetos para a Grande Vitória, mas não participam diretamente deles. Os empresários locais ficam nos interstícios desse processo maior, beneficiando-se do dinamismo criado por ele. Mantêm os vínculos com o Estado local e com suas políticas, e ainda encontram oportunidades para se reproduzirem, também no setor da construção civil, por conta da urbanização que Vitória passa a concentrar, como consequência da mudança da base produtiva do campo para a cidade, promovida pela industrialização que se implanta na Grande Vitória.

Nesse sentido, a (re)integração do Espírito Santo no contexto nacional/internacional se dá por intermédio dos grandes projetos e das mudanças ocorridas no campo após a erradicação do café. O território capixaba passou a fazer parte da totalidade do espaço nacional do ponto de vista da expansão das relações capitalistas de produção. E, a partir desse contexto de mudanças, assume, em particular, a seguinte feição: apesar de ter seu dinamismo agora pautado fundamentalmente na indústria e de concentrar o centro da atividade produtiva na cidade, mantém a sua lógica voltada para o mercado externo, assim como acontecia quando o núcleo do processo produtivo estava no campo. Resultado: a concentração urbana continua centrada na Grande Vitória, porém com aumento de vários níveis de intensidade.



ENTREGA DE APARTAMENTOS

## IMPACTOS PROVOCADOS PELO DESLOCAMENTO DA BASE PRODUTIVA DO CAMPO PARA A CIDADE: A CONCENTRAÇÃO URBANA NA GRANDE VITÓRIA E A EXPANSÃO DA DEMANDA HABITACIONAL

A (re)integração do Espírito Santo ao contexto nacional/internacional pode, a seguir, ser percebida, assim como seus efeitos, provocando a concentração urbana na Grande Vitória. Tudo isso vai criar espaço para expansão da construção civil do mercado imobiliário, como consequência, dentre outras coisas, do aumento da demanda por moradias.

As mudanças no campo desencadeadas com a erradicação do café na década de 60 e o processo de industrialização iniciado a seguir vão dar os traços do novo contexto que o Espírito Santo passa a viver.

Para se ter idéia da magnitude que teve a política federal da erradicação do café no Espírito Santo, basta, com base em dados do IBGE, de 1968, comparar as dimensões territoriais deste Estado com a dos outros Estados, juntamente com a quantidade de cafeeiros erradicados pela citada política, para então se poder imaginar os seus impactos, tendo em vista que, enquanto em São Paulo, Minas Gerais e Paraná foram erradicados 299.364, 363.703 e 249.957 mil pés de café, no Espírito Santo o número foi de 303.175. Assim, o Espírito Santo, abaixo de Minas Gerais — primeiro colocado no ranking da erradicação —, foi o Estado que mais erradicou cafezais, acima, até mesmo, de São Paulo. Resultado: reduziu-se à metade, de 1960 para 1970, a área ocupada pelo café no Espírito Santo, continuando a se verificar essa redução em menor intensidade até 1975. No lugar do café cresceram as áreas de pastagens, mais do que quatro vezes: passam de 310.096 para 1.408.761 hectares e elevam-se aproximadamente em 400 mil hectares nos cinco anos seguintes.

A (re)organização territorial no campo a partir da liberação das áreas do café deu-se, também, estimulada pela política federal de incremento da pecuária, especialmente no primeiro quinquênio da década de 70. Apesar do efetivo bovino dobrar na década de 60, passando de 653.890 para 1.386.809 animais, o mesmo fenômeno quase se repete na década seguinte, porém na metade do tempo, quando atinge, em 1975, um efetivo de 2.104.159 bois, conforme dados dos Censos Agropecuários do IBGE.

É do conhecimento corrente que a pecuária é uma atividade que utiliza pouca mão-de-obra, ao contrário da cultura do café, que requer um elevado contingente de trabalhadores. Estima-se que, com a substituição do café pela pecuária, o desemprego provocado foi elevado no Espírito Santo, da ordem de 60 mil trabalhadores. De acordo com os dados de Laura Corrêa Guarnieri (1979), corroborados por Rocha e Morandi (1991), a mão-de-obra liberada pela erradicação do café foi da ordem de 73 mil pessoas, e apenas 13 mil encontraram trabalho no campo. Em consequência, admite-se que um elevado contingente de pessoas com história de trabalho no campo e suas famílias deixaram a área rural em busca de alternativas de emprego nas principais cidades do Estado.

A Grande Vitória se apresentou como alternativa mais viável, dentre as cidades do Estado, como opção de vida e oportunidade de trabalho para os que deixaram o campo. O contingente populacional dessa aglomeração urbana aumentou em aproximadamente 160 mil pessoas na década de 60 e assumiu, ainda, maior intensidade de crescimento na década seguinte, quando a população mais que dobrou em relação ao período anterior, passando de 332.483 pessoas em 1970 para 694.322 pessoas em 1980, conforme se pode observar nos dados censitários do IBGE.

A continuidade do processo de concentração urbana, quando manifestado na década de 70, não traduz apenas a substituição do café pela pecuária, como foi citado anteriormente, mas exprime o próprio retorno do café em novas relações de trabalho e com utilização de novas técnicas a partir da segunda metade de 70 e outros processos de modernização do campo com a emergência do reflorestamento, e posteriormente a

implantação do programa de apoio ao plantio de seringueiras e o cultivo de cana-de-açúcar para produção de álcool. Estes e outros programas de menor impacto, ditos de modernização, tiveram forte peso na manutenção do processo de liberação de mão-de-obra do campo, pelo menos durante a década de 70, até que as mudanças em curso trouxessem um caráter empresarial ao setor primário. Em outras palavras, estava-se promovendo uma (re)integração do campo a uma nova dinâmica de projeção nacional/internacional.

A nova dinâmica de articulação em que o Espírito Santo se insere não se dá apenas pelas mudanças ocorridas no campo, mas também pelo novo papel que assume a cidade, no caso a Grande Vitória, de concentrar o núcleo do processo produtivo, que vai deixar de estar nas atividades rurais para se estabelecer na indústria.

A tentativa do governo local de promover a indústria por intermédio dos incentivos fiscais e isenções tributárias não mudou a base produtiva do Estado, nem desencadeou a concentração urbana na Grande Vitória de maneira tão expressiva como os grandes projetos em implantação nos anos 70. Os grandes projetos vão não só aumentar a importância relativa da indústria, mas também a do terciário, como consequência do seu forte atrelamento ao comércio exterior. Enquanto em 1970 o setor primário respondia por 52,51% da população economicamente ativa do Espírito Santo, e em 1980 passou a responder por apenas 34,0% do mesmo contingente de trabalhadores, o setor terciário passou no mesmo período de 32,2% para 41,8%, sobrepondo-se ao primeiro, e o setor secundário (sem computar os dados da Companhia Siderúrgica de Tubarão – CST, que ainda não estava em operação) de 13,6% passou para 21,3% da população economicamente ativa do Estado, significando uma crescente importância das atividades ditas urbanas, relativamente àquelas do campo, e com expressiva concentração na Grande Vitória, onde o comércio já tinha história e a indústria encontrou melhores oportunidades para se implantar.

Abrindo os dados da população economicamente ativa do setor secundário, é significativo o crescimento da indústria de transformação, que passa de um contingente de 10 mil para 28 mil pessoas de 1960 para 1970, chegando a 68 mil pessoas em 1980. No entanto, o surpreendente, nesse período, é o crescimento da indústria da construção civil na mesma intensidade e comportando, aproximadamente, o mesmo efetivo de população economicamente ativa que o da indústria de transformação, 9 mil, 28 mil e 65 mil pessoas. De onde pode-se aferir, das informações tomadas dos diversos Censos Demográficos do IBGE, que a população economicamente ativa do setor secundário basicamente está concentrada na indústria de transformação e na construção civil e com participações quase iguais no período 60-80, o que significa já um expressivo peso da indústria da construção civil no setor secundário. Supõe-se, ainda, que as considerações anteriores devem-se à concentração urbana proporcionada pelas mudanças que estavam acontecendo no campo e na cidade, que elevou a demanda de moradias, criando novas possibilidades para a construção civil se expandir, e preferencialmente no espaço territorial bem definido da Grande Vitória. Nessa época, a área norte de Vitória, formada pela Praia de Camburi, e diversas áreas do município de Vila Velha, próximas ou não do litoral, e, sobretudo, do município da Serra, achavam-se disponíveis para edificação, algumas loteadas e rarefeitamente edificadas, outras, talvez a maioria, com características rurais.

O indicador Valor Bruto da Produção da Indústria de Transformação também é ilustrativo para mostrar como os investimentos vão se urbanizando na década de 70 e como a construção civil vai se desenvolvendo nesse período. Tomando os dados de valor da produção de alguns dos gêneros da indústria de transformação, identifica-se com certo destaque o gênero minerais não-metálicos, porque, apesar de apresentar discreto crescimento entre 60 e 70, permanece estável na década seguinte, enquanto os demais gêneros tradicionais apresentam expressivo decréscimo no período, com exceção de metalurgia. Enquanto o ramo dos produtos alimentares deixa de representar 40% do valor bruto de produção da indústria de transformação em 1970 e passa a corresponder a 32% em 1980, e a madeira de 21% passa para 8%, os minerais não-metálicos mantêm-se em 10% do mesmo valor. Com algumas ressalvas supõe-se que as informações apresentadas são um indicador da vitalidade da construção civil, vez que os minerais não-metálicos se referem à produção de cimento e também de outros materiais usados pelo setor. As referências que estão sendo feitas ao desempenho da construção civil, do mercado imobiliário, têm o propósito, na falta de dados mais específicos, de funcionar como um possível indicador do aumento da demanda por moradias na Grande Vitória.

Trabalhando o cadastro das empresas de construção civil em atividade em Vitória em 1986 ( IDEIES ), constatou-se que a maior parte das empresas listadas foram criadas na década de 70 (na década de 60 foram criadas 14 empresas, enquanto na década seguinte este número foi para 51 empresas). Admite-se, assim, que estaria havendo um aumento na procura por moradias em Vitória a ponto de estimular o mercado da construção, justificando a criação das empresas no período. Apesar de o indicador fixar-se em Vitória, onde as empresas tinham sua sede, a atuação delas não ficava restrita a esse município, pois tiveram atividade também em outros municípios da Grande Vitória, principalmente na Serra e em Vila Velha, construindo para as cooperativas habitacionais.

Os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal, o mais importante agente financeiro, para edificações construídas por iniciativa de empresas privadas para venda no mercado — de moradias ou imóveis comerciais — trazem, da mesma forma anteriormente considerada, indicações a respeito do crescimento da construção, em particular do ramo imobiliário, quando os dados dos financiamentos do Plano Empresário da Caixa Econômica Federal indicam substantiva ampliação a partir de 75, havendo algumas oscilações em 77 e 78, para apresentar extraordinário saldo de 78 a 82. O total de financiamentos praticados na Grande Vitória pela CEF pula do montante de 501.668 UPFs, em 1978, para 3.871.350, em 1982. Deste montante Vitória respondia, em 1978, por 52%, em 1979 por 93%, mantendo a mesma participação em 1982. No entanto, essas considerações não devem significar ausência de atuação da construção civil do ramo de edificações nos municípios vizinhos de Vila Velha e Serra. A atuação, porém, dava-se via promoção pública, através das construções de interesse social, por intermédio das cooperativas habitacionais, cujos dados de financiamento não foram computados anteriormente, o que substantiva ainda mais as indicações sobre o crescimento da construção no período.

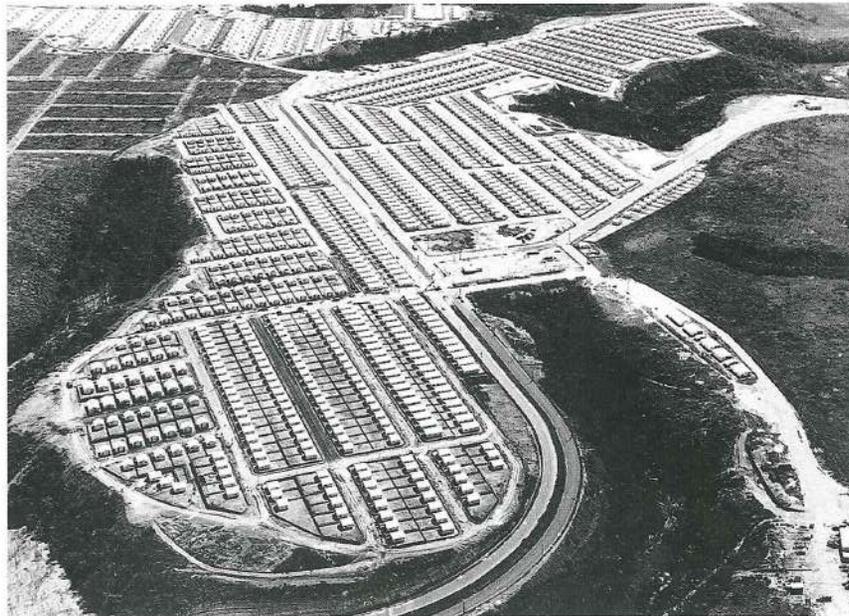
O expressivo dinamismo de Vitória no mercado da atividade imobiliária privada da Grande Vitória pode ainda ser ilustrado com as informações referentes ao m<sup>2</sup> de área licenciada para construção pela Prefeitura de

Vitória. Na década de 60 houve aumento de área construída em Vitória, com discretas manifestações depois da criação do BNH, em 1964, mas nunca foi tão grande o crescimento de construções como entre 75 e 82, quando foram licenciados, respectivamente, 151.893 e 508.342 m<sup>2</sup>.

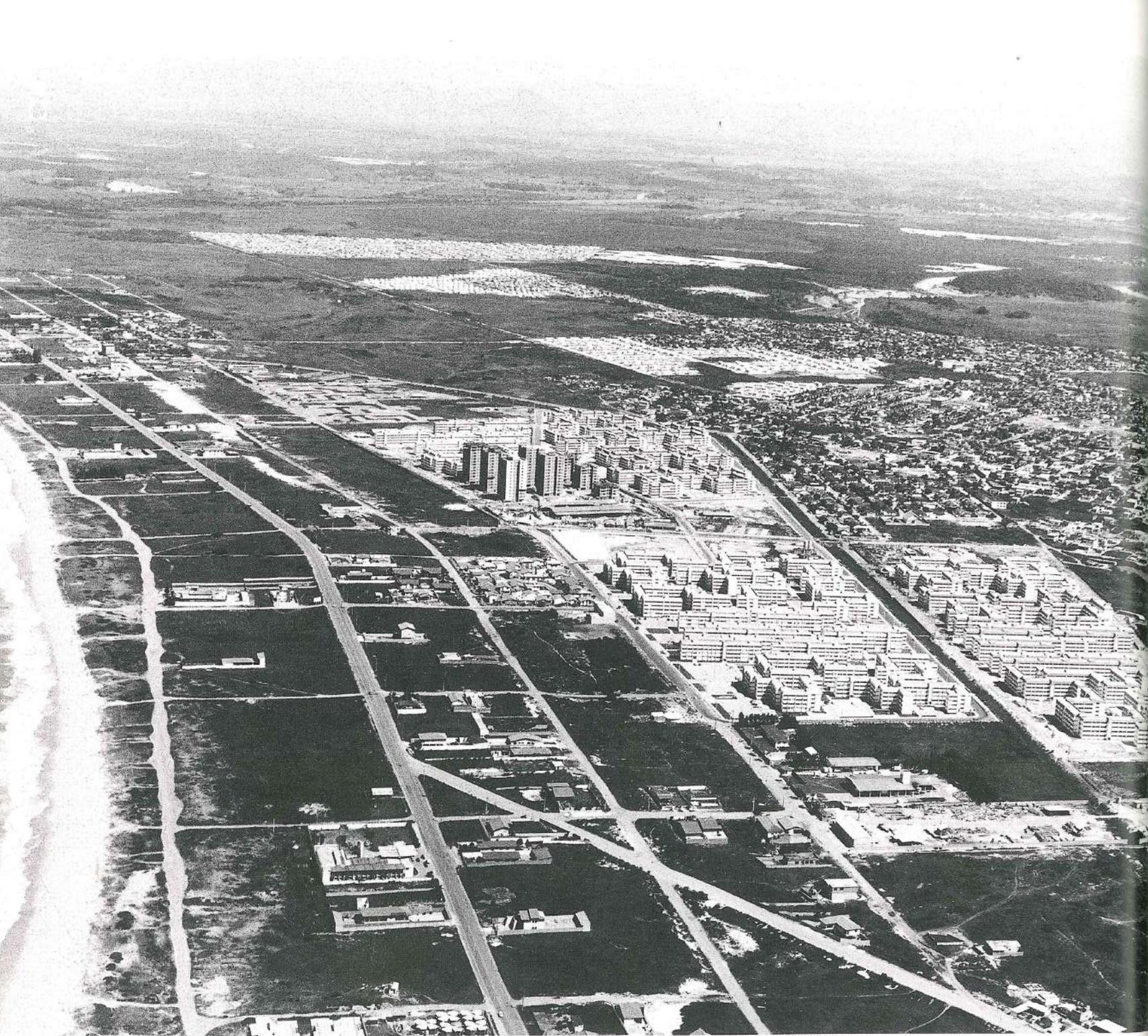
Esse fenômeno vem junto com o adensamento e a elevada concentração urbana verificada em Vitória, contrapondo-se ao espraiamento da ocupação nos municípios vizinhos, mas que também foi expressivo em termos de geração de novas moradias, especialmente aquelas de interesse social, principalmente em Vila Velha e na Serra. Vitória concentra, pelo menos durante a década de 70 e boa parte da década seguinte, a verticalização que se processa na Grande Vitória, precedendo a que depois alcançaria Vila Velha. Considerando que os edifícios com mais de quatro pavimentos expressam a verticalização, tem-se que, em 1970, foram licenciados no município de Vitória 192.063 m<sup>2</sup> de construções com mais de 4 pavimentos e, em 1980, um total de 1.451.708 m<sup>2</sup>. Isto pode ser comprovado pelos dados do *Anuário Estatístico* do IBGE. De certa forma os dados traduzem a maturidade do mercado imobiliário em seu processo de expansão, em especial atendendo às demandas por moradias das diferentes faixas de renda da população.

Apesar de as informações anteriores referirem-se a Vitória, não traduzem só os números das construções licenciadas por iniciativa da promoção privada. As cooperativas foram atuantes nesse período, produzindo moradias de interesse social. A falta de informações sobre os outros municípios não permite maiores considerações, mas sabe-se que a atuação delas foi maior em Vila Velha e na Serra.

De meados dos anos 80 em diante a construção imobiliária atravessa um outro processo de mudança.



RESIDENCIAL SERRA DOURADA - SERRA



PRAIA DE ITAPARICA, VILA VELHA - DÉCADA DE 80 - OBRAS DO PARQUE COQUEIRAL DE ITAPARICA - AO FUNDO OS CONJUNTOS ILHA DOS BENTOS, GUARANHUNS E ARAÇÁS

Acostumada ao financiamento farto e a grande grau de manobra para contornar os obstáculos que apareciam no seu caminho, a construção realizada pela promoção privada cresceu e conseguiu os seus momentos de maior prosperidade na década de 70.

No curso dos anos 80, no entanto, um somatório de problemas começa a ameaçar a prosperidade até então vivida pela construção civil. A inflação, que anteriormente era plenamente contornada, aumentou como nunca, e as alternativas experimentadas para lidar com os problemas impostos ao setor já não se apresentavam eficazes. A construção civil veio a se defrontar com outros complicadores. Há manifestações nesse sentido. Em 1981, empresários do setor assim se manifestaram: "... o mercado já não comporta mais o repasse dos custos. (...) Em 20 anos de atividade, esta é a pior crise do setor", garantem. (*A Gazeta*, 1/3/1981).

A partir de 82 os efeitos da inflação incidentes nos financiamentos imobiliários deixam de ser absorvidos pelos mutuários. Esta opinião é comungada por um empresário do setor quando afirma "... que os problemas na aquisição da casa própria, pelo BNH, começaram (...) quando os reajustes salariais ficaram bem abaixo da correção monetária". (*A Gazeta*, 29/11/1985). As perdas acumuladas de quase uma década de inflação alta tornaram-se insuportáveis no início dos anos 80, culminando em 1982 com a correção das prestações, por parte dos agentes financeiros, muito acima dos reajustes salariais praticados pelos órgãos públicos e mesmo pelas empresas privadas. Isso deu margem a que inúmeros mutuários ingressassem na justiça reivindicando o cumprimento da cláusula contratual da equivalência salarial dos reajustes de financiamento imobiliário a serem praticados e, segundo a qual, os reajustamentos deveriam observar a correlação com a variação salarial dos contratantes dos financiamentos — mutuários do Sistema Financeiro da Habitação.

O movimento de mutuários de norte a sul do país reivindicando os seus direitos e a falta de alternativa do poder público para lidar com o financiamento de moradias em situação de inflação alta arranharam o Sistema Financeiro da Habitação, contribuindo para que na segunda metade da década o BNH fosse extinto.

A partir desse momento a construção imobiliária realizada por promoção privada passou a perceber que precisava mudar, encontrando outros caminhos. O primeiro e mais fácil foi voltar-se para o atendimento do mercado de alta renda, aquele em que o comprador não depende de financiamento. A outra possibilidade foi passar a construir para a mesma faixa de consumidor, porém na forma do que se costuma chamar condomínio fechado. Reduzia-se a lucratividade, mas, principalmente, os riscos.

A construção civil, na constante busca de saídas para a situação que estava vivendo, tomou como alternativa possível, naquele momento, investir em novas áreas onde havia maior disponibilidade de terrenos e preços menores. Na Grande Vitória a Terceira Ponte criou essa oportunidade, incorporando a orla da Praia da Costa, de Itapuã e em seguida de Itaparica ao mercado imobiliário de Vitória.

Esse mercado de alta renda até então referido começou, no entanto, a mostrar-se esgotado, sinalizando novamente que a construção entraria em processo de estrangulamento se não encontrasse outras oportunidades.

Dirigir-se para a construção de moradias de interesse social também foi uma alternativa aventada por muitos empresários. No entanto, essa possibilidade só comportava um número bem limitado de empresas.

PRAIA DE ITAPARICA  
INÍCIO DAS OBRAS DO  
COQUEIRAL DE ITAPARICA - 1980





A idéia que teve maior força foi reconquistar o mercado esquecido da classe média. No entanto, como? Os financiamentos estavam escassos e caros, assim como a classe média empobrecida. Tomar financiamento significava para o construtor dividir os já reduzidos lucros — reduzidos porque a classe média não podia mais pagar os preços praticados com margens tão altas de lucratividade como se fazia nos tempos áureos do setor — com o setor financeiro.

A alternativa encontrada foi fazer com que a construção assumisse o papel de banco. E parece que foi essa a forma criada para compensá-la da queda nos seus lucros: pleitear ganhos financeiros na forma de juros, funcionando como banco.

A alternativa, contudo, só foi possível porque o setor passou a investir seriamente na redução de custos. O mote foi o “combate ao desperdício” e a busca de novas estratégias empresariais de gerenciamento da produção. O presidente do SINDICON, neste mesmo caminho, ao tomar posse da direção da entidade em 1992, afirmava: “... uma das principais metas de sua gestão, a instalação, no Espírito Santo, de um centro de treinamento para aperfeiçoar a qualidade da mão-de-obra disponível no mercado, responsável hoje por baixos índices de produtividade e altos índices de desperdício, o que contribuiu para encarecer o produto final da construção civil”. (*A Gazeta*, 09/02/1992).

O comércio de imóveis também entrou nesse processo, criando facilidades para tornar mais acessível a moradia a maior número de pessoas. A comercialização do imóvel, então, passou a ser mediada por diversas transações que consistiam em receber mercadorias com liquidez, substituindo em muitas situações o dinheiro. E não só o construtor veio a receber bens como forma de pagamento pelo imóvel vendido, como também comprava material de construção com a moeda imóvel-em-construção. “O escambo abre um leque maior de opções de compra para o cliente”, afirmavam os empresários. (*A Tribuna*, 22/08/1993). Essa alternativa, contudo, apenas chega até a classe média mais aquinhoadas. Daí para baixo a população encontrava-se descoberta, sem possibilidade de acesso à moradia, principalmente depois do fim do BNH.

Foram poucas as alternativas para buscar saídas que atendessem um maior número de pessoas situadas no estrato de renda menor que aquele contemplado pelas empresas incorporadoras. Era preciso buscar soluções que reduzissem mais o preço final da moradia. Um caminho seria diminuir o número de interessados no ganho proporcionado pela moradia. Em primeiro lugar, seria necessário escolher uma área onde o preço do terreno não fosse tão caro. Construir um grande empreendimento possibilitaria diluir o custo das áreas comuns, e proporcionaria ao construtor maior margem de barganha com fornecedores na compra de material. Tudo podendo ter reflexo no preço final da moradia.

O outro ponto importante com influência no preço final da moradia está relacionado à forma de construção escolhida para realizar o empreendimento. Construir por administração elimina o ganho da incorporação que naturalmente faria parte do preço do bem. O outro aspecto que merece atenção são as estratégias que não utilizam o financiamento convencional e possibilitam que não se pague pelo custo do dinheiro.

Neste sentido é fundamental que se conheça a estratégia do INOCOOPS, que conseguiu, criando a sua própria alternativa, alcançar uma expressiva fração da população, até então não incorporada ao mercado de moradias.



PARQUE COQUEIRAL DE ITAPARICA - PRÉDIOS H-12

# O PROGRAMA DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO ESPÍRITO SANTO

*Luiz Guilherme Santos Neves*

Em 1968, quando o INOCOOP-ES – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo foi fundado, o Banco Nacional da Habitação (BNH) tinha quatro anos de existência e a primeira cooperativa habitacional do nosso Estado, a Cooperativa Habitacional do Espírito Santo – COOPHAB-ES – já estava em funcionamento, como experiência pioneira ligada ao Banco.

Criado pela lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que instituiu o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o BNH trazia, dentre os seus objetivos, o de erradicar o déficit habitacional do país, principalmente dos segmentos sociais de menor poder aquisitivo da população. Era este o campo aberto à atuação das COHABs (companhias de habitação vinculadas ao Poder Público, estadual ou municipal) e das cooperativas habitacionais, funcionando sob a fiscalização do BNH, e com recursos por ele repassados. Em seus quadros sociais deveriam as cooperativas reunir trabalhadores sindicalizados, fórmula adotada pelo governo militar da época para conquistar o apoio dos sindicatos do país mediante política habitacional que lhes fosse favorável.

Junto das cooperativas, como elo técnico e assessorativo que as capacitasse para o papel de promotoras de habitações sociais, o BNH introduziu a figura dos INOCOOPs, nome que continha em si um traço de comando oficial, parecendo difícil pensar-se, àquele momento, que esses organismos viessem a alcançar popularidade sob tal denominação.

Uma rápida visão da conjuntura histórica se impõe aqui.

No final da década de 60, o Espírito Santo conservava ainda sua base econômica assentada na agricultura, com a população urbana representando 45% da população total do Estado. O processo de concentração demográfica que, atrelado à expansão das indústrias, configurava-se como fenômeno marcante da história urbana do Brasil, no século XX, fazendo-se sentir nos maiores centros nacionais, começava, no Espírito Santo, a se manifestar por um ângulo pernicioso e rural: o do êxodo dos trabalhadores do campo em busca de emprego na região de Vitória ou fora do Estado, em face dos efeitos da erradicação dos cafezais e da expansão da pecuária.

É do antropólogo Geert Banck a observação de que “nos anos sessenta a população da capital do Espírito Santo dobrou de 178.557 para 358.183, incluindo as municipalidades de Cariacica e Vila Velha” e ainda de que “este crescimento repentino não pode ser visto como resultado puro e único da atração de um mercado de trabalho urbano, mas — como notou Eunice Durhan no caso do Brasil em geral — deu-se principalmente em decorrência da ‘falência de uma sociedade rural em desintegração’.”

O final da década de 60 assiste ainda, no Espírito Santo, à montagem de um arcabouço estrutural para apoio à industrialização, calcado em incentivos fiscais que antecederam a implantação, a partir dos anos 70, dos chamados Grandes Projetos, notadamente o portuário e o siderúrgico, voltados para o comércio externo e tendo por objetivo mudar o perfil historicamente agrário de nossa economia. A região da Grande Vitória — denominação que data dessa época — tornou-se pólo de atração de mão-de-obra, sobretudo da não qualificada, empregada pela construção civil nos canteiros de obra para implantação desses projetos.

Vale destacar que já estava em vigor a lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que passou a regular o mercado imobiliário nacional na área dos condomínios e das incorporações, não só porque prosperavam as atividades do setor, como também porque, de há muito, vinha ele carecendo de maior disciplina e moralização, sobretudo em defesa da clientela que formava a demanda para unidades condominiais e incorporatícias. Nessa ocasião, analisando a criação do Sistema Financeiro da Habitação e a entrada em vigor das normas disciplinadoras do mercado condominial e de incorporações imobiliárias, lembrava o jurista Caio Mário da Silva Pereira, autor do anteprojeto da lei 4.591/64, que “no oferecimento da aquisição de casa própria para os menos favorecidos, o Plano Nacional da Habitação mobiliza recursos, estimula a poupança, incentiva a construção e cria sistemas de financiamento ao alcance dos que vivem de salários”, ao passo que a lei 4.591 vinha para “dar ordem ao caos da especulação reinante neste setor de investimento imobiliário, restabelecer a confiança e estimular a construção de unidades residenciais e comerciais”.

No mercado ordenado pela lei 4.591, já atuavam algumas empresas de construção civil capixabas, com atividades ancoradas no centro de Vitória. Eram preferidas, para a edificação de prédios residenciais, áreas tidas como nobres, pois a comercialização das unidades tinha procura certa por parte de uma classe de compradores em que predominavam profissionais liberais, funcionários públicos e comerciantes, cujos excedentes de poupança foram capazes de financiar essas edificações. Daí a valorização que tiveram os terrenos situados no bairro do Parque Moscoso e nas imediações da praça Costa Pereira.

O centro urbano da capital foi assim, nas décadas de 50 e 60, a região onde predominou a concentração imobiliária resultante do processo de construção residencial verticalizada, já que ali havia equipamento comercial e escolar instituído e amplas facilidades de locomoção de um ponto a outro dessa área. É preciso não esquecer que nessa Vitória das décadas consideradas o bonde, que na capital funcionou até 1965, facilitava o transporte urbano entre o centro da cidade e seus pontos mais extremos — os bairros de Santo Antônio, Jucutuquara, Praia do Suá e Praia do Canto —, exclusivamente residenciais, onde a edificação de prédios condominiais era ainda prematura.

Neste sentido, qualquer iniciativa empresarial que cogitasse de sair do miolo urbano da cidade embutia em si uma forte dose de aventura e risco. Por esses motivos, o *boom* imobiliário da Praia do Canto, em primeiro

lugar, e depois o da Praia da Costa, em Vila Velha, principalmente a partir do término da Terceira Ponte, somente vieram a ocorrer mais tarde, quando os meios de transporte e as vias públicas que conduziam a esses bairros ganharam melhores condições de utilização e quando o centro histórico de Vitória começou a perder qualidade de vida.

Bem ilustrativo dessa situação é o fato de ter sido em Fradinhos, dentro da ilha de Vitória, nos limites de Jucutuquara, que a Cooperativa Habitacional do Espírito Santo – COOPHAB-ES, fundada em Vitória por volta de 1966, adquiriu terreno para a construção de um dos seus núcleos de casas populares (os outros dois foram localizados em Santa Inês e Alecrim, em Vila Velha). E bem ilustrativos ainda das dificuldades então existentes para captar o interesse popular para esses três projetos, contemplando unidades de sala, dois ou três quartos, banheiro e cozinha, em lotes de pequenas áreas, são os dois seguintes dados: 1º) a idéia da formação da COOPHAB-ES partiu de um grupo de empresários ligados à construção de prédios residenciais, dentre os quais podem-se citar os nomes de Armando Rabelo, Jones Santos Neves Filho, Carlos Fernando Monteiro Lindenberg Filho e Eduardo Curry; 2º) os quadros sociais da Cooperativa, chamada aberta porque não se circunscrevia a uma categoria sindical específica, tiveram de ser originariamente completados, em relação ao número de unidades programadas, por pessoas que apenas participaram da iniciativa para viabilizar o projeto, tendo transferido depois as unidades em construção ou construídas a quem deveriam elas se destinar desde o começo.

Dentro desse quadro sumariamente exposto é que surgiu o programa de cooperativas habitacionais no Espírito Santo, contando com a assessoria técnica do INOCOOP-ES.



A fundação do INOCOOP-ES antecedeu, portanto, a ação das cooperativas habitacionais, à exceção da COOPHAB-ES, que recebeu no BNH a matrícula ES-01. Pode não ter sido assim em outros Estados. Mas, no nosso caso, foi o INOCOOP-ES que capitaneou o processo de geração de habitações pelas cooperativas que assessorou, as quais foram também por ele fomentadas, na fase inicial dos financiamentos do SFH.

A filosofia do interesse social e a busca de custos econômicos na produção de habitações por intermédio dessas cooperativas, algumas das quais enfatizando em seu nome o fato de serem cooperativas habitacionais operárias, constituíam preocupação ideária do BNH, que atuava no setor mediante diretoria própria, entregue então ao engenheiro João Machado Fortes.

A referência é pertinente. Machado Fortes filiava-se à corrente de empresários cristãos com forte atuação no Rio de Janeiro, sendo sensível à questão social brasileira e a seus desdobramentos no campo habitacional. Em sua passagem pelo BNH deixou o cunho das suas idéias. Mas há uma outra menção que essa passagem merece: Machado Fortes tornou-se um aglutinador de lideranças empresariais, ligadas à construção civil, que

foram atraídas para o programa de cooperativas, dentro dos moldes preconizados pelo BNH, já referidos.

Aqui mesmo no Espírito Santo, a participação de empresários da construção civil na indução do programa de cooperativas foi fator decisivo para a sua estruturação, ao criar uma nova frente de contratos para esses empresários e ao assegurar-lhes a possibilidade da continuidade de novas contratações, na medida em que o programa se firmasse e progredisse, como acabou acontecendo.

Como regra geral, os INOCOOPs nasceram de entidades ou associações de caráter assistencial ou de relevância social, sem fins lucrativos, cujos integrantes firmavam o documento estatutário original, dando-lhes a forma jurídica de sociedades civis sem finalidade econômica. Em sua composição interna havia um

*INAUGURAÇÃO DO JARDIM COLORADO COM A PRESENÇA DO DR. JOÃO FORTES*



conselho administrativo, eleito pelos sócios fundadores, uma diretoria eleita pelo conselho administrativo, com mandato certo, e um conselho fiscal. Mais tarde seria criado, dentro deste organograma, um conselho consultivo, integrado por representantes das cooperativas.

O INOCOOP do Espírito Santo surgiu do Movimento Familiar Cristão. Sua ata de constituição traz a data de 10 de abril de 1968, tem a assinatura de pessoas filiadas àquele Movimento e ligadas também à experiência pioneira da COOPHAB-ES. O registro dos atos constitutivos no Cartório das Pessoas Jurídicas de Vitória ocorreu em 7 de maio de 1968 e a autorização de funcionamento foi dada pelo BNH em 7 de agosto de 1968.



Uma vez constituído, o INOCOOP-ES passou a estimular a formação das cooperativas, numa fase em que o princípio da correção monetária, consagrado pelo SFH como meio de recuperar os investimentos feitos em habitação, assustava tremendamente os candidatos à aquisição da casa própria. As cinco primeiras cooperativas organizadas foram, pela ordem, a Cooperativa Habitacional dos Subtenentes e Sargentos da Guarnição Militar de Vitória – COOPHABMI-VT, a dos Trabalhadores do Espírito Santo – COOPTRAB-ES, a dos Bancários de Vitória – COOPBANC-VT, a dos Trabalhadores da Grande Vitória – COOPGRANVIT e a dos Trabalhadores de Cachoeiro de Itapemirim – COOPHAB-CI. Depois delas, muitas outras foram criadas, tendo, quase todas, desenvolvido mais de um projeto com recursos do SFH. O valor global desses recursos, desde o primeiro empreendimento de cooperativa, montou a US\$ 548.144.208, o que perfaz, até 1996, quando se deu a entrega da última obra financiada pelo Sistema, a média anual de US\$ 19.576.578.

O fundamento do programa era o de que os custos administrativos para o seu funcionamento deveriam ser os mínimos possíveis e a taxa remunerativa dos INOCOOPS a suficiente para a prestação da assessoria técnica. O próprio Banco fixava esses valores, incluídos nas planilhas de orçamento dos empreendimentos, que analisava para aprovação. O orçamento dos empreendimentos incluía os custos dos projetos e das obras de construção, o valor de aquisição do terreno e, se fosse o caso, o das despesas com a implantação da infraestrutura. Além disso, esses orçamentos computavam os custos financeiros dos empréstimos e as despesas finais de individualização dos contratos para aquisição das unidades pelos cooperativados (que se transformavam em mutuários do SFH), bem como as estimativas para o pagamento do imposto de transmissão e dos registros cartorários (referentes à compra e venda do imóvel e à inscrição da hipoteca). Esses contratos definitivos, depois de concluídas as unidades, eram assinados com o agente financeiro do empreendimento, pois o BNH atuava em segunda linha. Ou seja: financiava os projetos habitacionais como gestor dos recursos do SFH, mas por intermédio de outras entidades — bancos, sociedades de crédito imobiliário e associações de poupança e empréstimo. Estes agentes é que apareciam em primeira linha, financiando as moradias para os mutuários. Os

financiamentos cobriam cerca de 90% dos custos dos projetos, cabendo aos cooperativados comparecer, durante a fase de produção das unidades, com sua poupança pessoal, para a cobertura dos 10% restantes. O financiamento contratado com os cooperativados-mutuários estendia-se por prazos superiores a quinze anos.

Com a finalidade de diminuir os ônus cartorários, a lei nº 4.380/64 já previa que teriam valor de escritura pública os contratos por instrumento particular celebrados com entidades do Sistema Financeiro da Habitação para a aquisição da casa própria, cujos registros também mereceram reduções nas tabelas das custas dos cartórios.

A unidade padrão de capital – UPC – era a moeda do SFH (outras a substituiriam com o passar do tempo) para a correção dos empréstimos concedidos, além dos juros, incidentes sobre os saldos devedores. Os contratos firmados com as construtoras para a realização dos empreendimentos seguiam o modelo padrão do Banco, adotando o regime da empreitada global a preço reajustável – pela UPC. Diferenças a maior (desvios), apuradas no fechamento do custo de cada projeto, em virtude da defasagem entre a variação da UPC e a do custo real da construção civil, durante o período das obras, eram suplementadas mediante reforço de financiamento; desvios a menor originavam créditos a favor dos cooperativados, e a favor deles eram computados para abater as despesas finais dos projetos ou a eles retornavam sob a forma de devolução, como aconteceu em mais de um projeto de cooperativas assistidas pelo INOCOOP-ES.

Há dois outros pontos a serem ainda ressaltados:

1º) o de que o caráter social do programa de cooperativas habitacionais não se constituía em mera bandeira discursiva do BNH. No caso do Espírito Santo, as faixas salariais de renda familiar situadas entre três e oito salários mínimos (houve casos de atendimento de cooperativados com renda abaixo de um salário mínimo para casas de área menor) puderam ser contempladas pelas cooperativas habitacionais em empreendimentos disseminados por todo o Estado, inclusive na construção de prédios com apartamentos de três quartos e área real privativa de até 95,00 m<sup>2</sup>, ou de casas com metragens variando de 36,00 a 80,00 metros quadrados. Tratava-se, assim, de imenso espaço vazio na demanda habitacional do mercado imobiliário estadual não preenchido pelas construtoras e incorporadoras, cujas atenções se voltavam para obras condominiais e incorporatícias, trabalhando para uma clientela posicionada acima daquelas faixas de rendimento, o que proporcionava lucros mais do que compensadores para esse segmento do mercado;

2º) a fim de atender à demanda de cooperativados e de compatibilizar os custos das obras e dos terrenos com as disponibilidades dos financiamentos existentes, o programa de cooperativas habitacionais foi pioneiro na ocupação de áreas não edificadas na Grande Vitória, que se tornaram procuradas depois para projetos imobiliários, como foi o caso de Jardim da Penha, em Camburi, da Praia de Itaparica, em Vila Velha, e do bairro de Laranjeiras, em Carapina, na Serra. Esse pioneirismo definiu vertentes novas no processo de expansão urbana da principal região metropolitana do Estado.

Nos cinco municípios da Grande Vitória, o programa de cooperativas do INOCOOP-ES somente não atuou em Cariacica e Viana. Alguns estudos chegaram a ser feitos para a realização de empreendimentos em



**PRIMEIRO EMPREENDIMENTO  
DE APARTAMENTOS EM  
JARDIM DA PENHA - 1972**



Cariacica, na região de Campo Grande, mas o relevo desfavorável para a construção de casas integradas (a alternativa da construção de prédios de apartamentos não se adequava ao local) não recomendou a experiência. Quanto a Viana, no levantamento da demanda cadastrada pelo INOCOOP-ES faltaram elementos convincentes que pudessem conduzir à implantação de projetos habitacionais de cooperativas nas áreas desse município.

Bem diferente apresentou-se a situação em Vitória, Vila Velha e Serra.

Na capital, por exemplo, no correr da década de 70, ainda era significativa a valorização imobiliária das áreas do centro da cidade, enquanto crescia a valorização da Praia do Canto, além do que a topografia montanhosa e de manguezais da ilha de Vitória não favorecia maiores oportunidades de aquisição de terrenos para serem edificados pelas cooperativas habitacionais. Um caso à parte seria a construção, a partir de julho de 1978, de 96 apartamentos em dois prédios localizados em Barro Vermelho, na Praia do Canto, quando foi suportável o rateio do preço do terreno pelos cooperativados. Fora disso, tornou-se inevitável que os projetos habitacionais das cooperativas se dirigissem para a zona norte da capital, ocupando quadras vazias do Loteamento Sítio Queirós, em Camburi, hoje o disputado bairro de Jardim da Penha, onde havia sobra de espaço para construção. Até então (1970), tinha sido construído ali apenas um empreendimento de casas geminadas, da iniciativa da empresa CRC Guimarães, e havia uma ou outra residência em pontos aleatórios daquele loteamento, além dos armazéns do Instituto Brasileiro do Café – IBC. Nessa fase, do outro lado da avenida Fernando Ferrari estava sendo implantado o campus da Universidade Federal do Espírito Santo. Lembra o geólogo Ricardo Brunow Costa que um dos conjuntos de armazéns do IBC foi inaugurado em 1961 com área de 15.000,00 m<sup>2</sup>, e outro, com área de 6.200,00m<sup>2</sup>, em 1964. “Naquela época considerava-se que os aludidos armazéns estavam localizados em paragens desertas do distrito de Goiabeiras.”

A oferta de terrenos no Loteamento Sítio Queiroz era, portanto, farta, e os preços convenientes para o Programa de Cooperativas, até porque os lotes se ressentiam de infra-estrutura (rede de energia elétrica, rede de água e esgoto e pavimentação das ruas), sendo o acesso à região feito pela ponte da Passagem, em Maruípe, e pela ponte de Camburi. Esta, conforme também registra Ricardo Brunow Costa, ligava a ilha de Vitória àquela que seria depois a avenida Dante Michelini, uma pista ainda sem calçamento ao longo da orla da praia e que tinha aspecto bem diferente da atual feição, pois, naquela época, não existia o aterro hidráulico incorporado à sua faixa litorânea.

Isso levou a que, entre 1970 e 1975, algumas cooperativas erguessem, em Camburi (Jardim da Penha), um total de 1.136 apartamentos, em prédios de quatro pavimentos, sem elevador, para comerciários, bancários, ferroviários, servidores públicos e outros trabalhadores sindicalizados, sendo grande o leque oferecido à escolha quanto ao tamanho dessas unidades, que variavam de 45,00 a 80,00m<sup>2</sup> de área real privativa.

De Jardim da Penha ainda foi possível, entre 1977 e 1980, passar à Mata da Praia, construindo-se 105 casas para profissionais liberais e, no limite com o atual Bairro República, 240 apartamentos de sala, três quartos e demais dependências, em prédios de três pavimentos sobre pilotis, sem elevador, mas com vaga de garagem.

Nota-se, na predominância do número de apartamentos sobre o de casas, o quanto foi preponderante, para explicá-la, o fator preço do terreno, mercadoria pouco abundante no município da capital. Fica evidente também que, ao caminhar na frente das incorporadoras e construtoras de condomínios no processo de valorização imobiliária dos terrenos de Jardim da Penha, o programa de cooperativas acabou





alijado dessas áreas. Por esse motivo, a passada seguinte deu-se em direção a Jardim Camburi, extremo oposto do flanco da abordagem anterior, onde o programa entrou desde 1986, para erguer 756 apartamentos, em diversos pontos daquele bairro, com recursos do SFH.

Em Vila Velha e na Serra as características foram outras. Nesses municípios, quando o programa de cooperativas começou, e no curso de sua expansão, a disponibilidade de terrenos rurais planos, integrantes de sítios ou glebas de antigas sesmarias, não oferecia maiores problemas, dando-se a preços convenientes por metro quadrado de área não loteada.

Todas as áreas brutas adquiridas ali para o programa das cooperativas, destinadas à edificação de casas, tornaram-se loteamentos já na propriedade das cooperativas, ou prestes a serem por elas adquiridas, condição jurídica indispensável para a venda aos cooperativados dos lotes edificados. Assim, já era em nome das cooperativas, ou a seu pedido, que se dava a baixa do terreno no cadastro rural do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e a obtenção, logo em seguida, nas prefeituras municipais, dos decretos aprovando os loteamentos.

Todavia, a primeira cooperativa fundada sob a orientação do INOCOOP-ES, a COOPHABMI-VT, iniciou atividades em Vila Velha construindo 76 casas de diversos tamanhos (Conjunto Militar) em loteamento já existente na Praia de Itapoã, pertencente à Sociedade Imobiliária Boechat, a poucas quadras do mar, onde seria depois inviável a repetição de projetos semelhantes (casas), dada a valorização que os terrenos passaram a ter nas

proximidades da praia, obrigando as cooperativas a optar pela construção de edifícios residenciais nessa região.

Para dar continuidade à edificação de casas, a solução foi implantá-las em terrenos rurais afastados do mar, pertencentes a diferentes proprietários, como no Sítio Ilha do Brás Barbosa, Sítio Corrêa, Sítio das Pedras, Sítio Ilha dos Bentos e na Baixada Guaranhuns, onde surgiram os bairros de Jardim Colorado (318 casas), Jardim Asteca (344 casas), Guadalajara (209 casas), Novo México (845 casas), Ilha dos Bentos (354 casas) e Araçás (1.217 casas),



TERRENO DO JARDIM GUADALAJARA - VILA VELHA - INÍCIO DA DÉCADA DE 70

graças aos empreendimentos das cooperativas. Não se poderia deixar de mencionar, por se tratar de uma palavra de justiça, que todos os terrenos adquiridos em Vila Velha (e a maioria dos adquiridos na Serra e no interior do Estado), para a construção de casas, passaram pelo crivo do Dr. Creso Euclides, diretor técnico do INOCOOP-ES, que lhes avaliava as condições geológicas, as possibilidades construtivas e as perspectivas de valorização urbana.

Na Praia de Itaparica, a aquisição de parte dos terrenos que formavam o antigo Coqueiral pertencente à família Oliveira Santos, feita pelo BNH — que em determinado momento de sua trajetória empenhou-se na criação de um estoque de terras para assegurar o aproveitamento de áreas para programas habitacionais antes que o preço delas se tornasse inacessível aos programas de interesse social devido à expansão da malha urbana até esses locais — permitiu às cooperativas a criação de um vetor de expansão habitacional na região que, com recursos do SFH, só iria terminar em 1996.

O processo de edificação se desdobrou, ali em Itaparica, inicialmente em cinco etapas, que totalizaram 5.096 apartamentos, num investimento global de US\$ 75.057.213, com entregas de unidades que se deram de junho de 1981 a março de 1984. Posteriormente, com a aquisição de uma nova área, que daria nascimento ao loteamento Gaivotas, foram edificadas mais 1.078 unidades, dentre apartamentos e casas, na mesma região, a poucas quadras do mar.

Considerando-se o empreendimento de Itaparica pelo seu conjunto, há nele o predomínio de edifícios com quatro pavimentos, inclusive apartamentos térreos. Mas também se conseguiu, excepcionalmente, erguer 384 apartamentos em oito prédios de doze pavimentos, com quatro apartamentos ( os H-12 ) por andar, todos



*ENTREGA DE CHAVE PELO DIRETOR DO  
INOCOOP-ES, DR. CRESO EUCLIDES*

com suíte e área real privativa de 86,00m<sup>2</sup>, que atenderam a cooperativados com renda familiar média de 6,87 salários mínimos. Esse feito jamais seria repetido pelo Programa de Cooperativas.

Esse dado indica claramente o processo de perda de renda e de capacidade de poupança da clientela habitual do programa de cooperativas habitacionais, ocorrida entre meados da década de 80 e o início dos anos 90, quando a Caixa Econômica Federal já tinha sucedido ao BNH, extinto em 1986, no governo Sarney.

Não é demais deixar registrado, para eventuais estudos confrontativos, que, no governo João Figueiredo, o Ministério do Interior, ao qual estava subordinado o BNH, preconizou a construção de um milhão de habitações/ano, meta jamais alcançada. Mas ainda assim, no início desse governo, foi contratado um volume significativo de recursos para a construção de unidades de cooperativas habitacionais no Espírito Santo.

Esse impulso construtivo vinha se processando desde 1975, na administração Maurício Schulman.

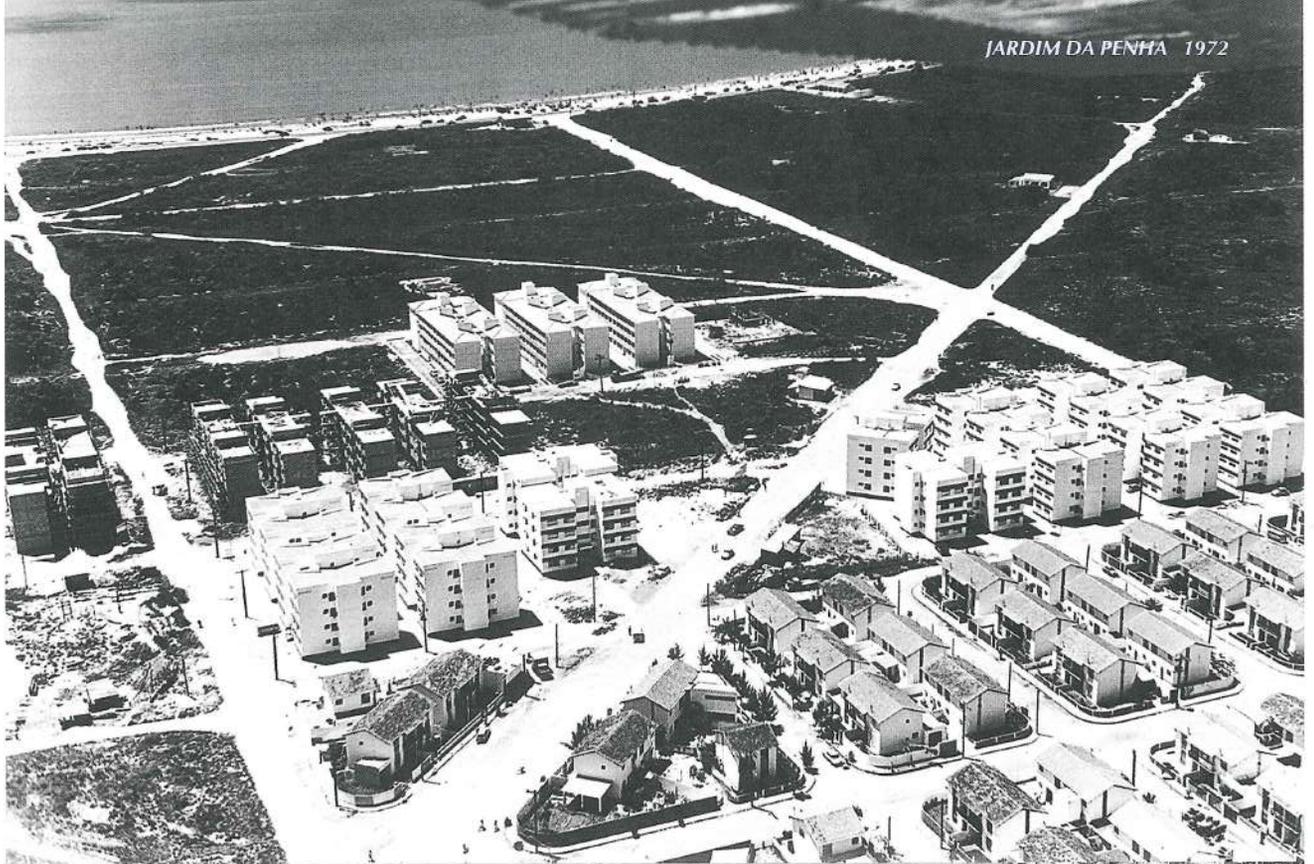
Muito tiveram a ver com essa arrancada os nomes de Honório Petersen Hungria e Arízio Varejão Passos Costa, ambos saídos de INOCOOPs para ocupar, respectivamente, a Diretoria e a Gerência do Banco, que lidavam diretamente com os projetos das cooperativas habitacionais. O auge do Programa no Espírito Santo se situa exatamente aí, entre 1977 e 1984, quando foram entregues cerca de 75% de todas as unidades construídas ao longo de sua história, com recursos do SFH.

No município da Serra, a ênfase do Programa de Cooperativas foi a construção de casas, e sua localização voltou-se para o planalto de Carapina, onde depois também se construíram apartamentos.

Para os primeiros projetos foi indispensável a existência de vias de acesso às áreas adquiridas, de forma a tornar possível o trânsito e o transporte imediato até elas. E, tal como em Vila Velha, fazia-se mister ficar assegurado previamente, mediante termos de compromisso firmados com as concessionárias de serviço público, o abastecimento de água e de energia elétrica aos empreendimentos, para garantir-lhes as condições mínimas de habitabilidade, uma vez concluídos. Essa providência teve de ser tomada pelo INOCOOP-ES até mesmo nos projetos que levaram as cooperativas a Camburi, na fase inicial da ocupação dos terrenos de Jardim da Penha. Inclusive o asfaltamento de muitas vias desse bairro surgiu de ação conjunta entre a administração do prefeito de Vitória, Chrisógono Teixeira da Cruz, o INOCOOP-ES e as cooperativas habitacionais, que atuaram junto ao BNH para a obtenção dos recursos empregados na realização das obras.

Foi no loteamento denominado Jardim Limoeiro, no planalto de Carapina, na Serra, que, entre junho de 1973 e fevereiro de 1976, concluíram-se as primeiras casas para cooperativados, num total de 583 unidades, de diferentes tamanhos, distribuídas pelos núcleos de São Diogo I (160 unidades), São Diogo II (163) e Chácara Parreiral (260).

JARDIM DA PENHA 1972



JARDIM DA PENHA 1992



SÃO DIOGO II - SERRA

Em seguida, o Programa avançou para sua primeira experiência com um conjunto habitacional de grandes proporções, que redundou no surgimento do Residencial Laranjeiras, tendo 1.855 casas de 36,00 m<sup>2</sup> a 80,00m<sup>2</sup>, em terreno rural com área de um milhão de metros quadrados, localizado vizinho ao CIVIT – Centro Industrial da Grande Vitória. Essa proximidade foi intencional, pois a idéia do empreendimento estava associada à da criação de um espaço habitacional para os trabalhadores daquele Centro.

O que antes da iniciativa parecia uma temeridade aos seus formuladores (estava-se em 1974) resultou no que talvez seja, presentemente, o bairro residencial e

comercial mais valorizado de Carapina. O custo de todo o projeto, com infra-estrutura que compreendia uma grande estação de tratamento de esgoto sanitário e a pavimentação asfáltica dos dezessete quilômetros de ruas internas, bem como da via de ligação à BR 101, foi perfeitamente absorvido pelos cooperativados que se filiaram à Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores Capixabas – COOPHABCAP, agente promotor do empreendimento. As obras de construção das casas foram divididas por setores e contratadas com cinco empresas capixabas, dentro do mesmo cronograma executivo e ao mesmo custo por metro quadrado de área construída.

A valorização do local, mormente depois da abertura da Rodovia Norte-Sul, foi responsável pelo grande fluxo de compra e venda de imóveis que o bairro comportou, e que ainda prossegue, facilmente percebida na quantidade de iniciativas comerciais e de serviços que se concentram atualmente no local, ou que em suas imediações surgiram e se desdobram. Haja vista que, cerca de dez anos depois, os terrenos próximos ao Residencial Laranjeiras, que deram origem ao loteamento Valparaíso, já tinham atraído a atenção de empresários da construção civil que ali ergueram prédios residenciais em regime de condomínio, e onde o próprio programa de cooperativas veio a edificar apartamentos. A velha área rural e agreste de 1974, oriunda de históricos *in divisum*, terrenos não divididos, dominados pela posse dos primeiros ocupantes, havia se tornado atraente para esse tipo de construção, representado por prédios de quatro pavimentos.

O Residencial Laranjeiras foi o ponto de partida para outros empreendimentos de igual porte, feitos posteriormente em Carapina, culminando com o Serra Dourada I, II e III (no total de 2.948 casas, entregues entre 1979 e 1982) e o Barcelona, antigo Granjas Novas (3.112 casas, com habite-se de junho de 1984), sendo todas as unidades adquiridas pelos cooperativados que a elas se habilitaram.



*ABERTURA DE RUAS - PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS - 1975*

O Residencial Barcelona constitui, aliás, o maior empreendimento de casas integradas construídas no Espírito Santo com recursos do BNH, repassados pela Caixa Econômica Federal por intermédio do chamado PROSINDI – Programa Nacional de Habitação para o Trabalhador Sindicalizado de Baixa Renda. Ao INOCOOP-ES coube a coordenação técnica para a concretização do projeto, que teve na COOPSINDI-ES – Cooperativa Habitacional Intersindical dos Trabalhadores Sindicalizados no Espírito Santo, o seu agente promotor. Com efeito, dezenove sindicatos aderiram ao projeto, que possibilitou a edificação de casas com áreas de 19,20 m<sup>2</sup>, 30,05 m<sup>2</sup>, 37,80 m<sup>2</sup>, 45,99 m<sup>2</sup> e 60,36 m<sup>2</sup>, nos totais respectivos de 508, 312, 324, 860 e 1.108 unidades. A construção de casas menores, com 19,20 m<sup>2</sup>, viabilizou o atendimento de trabalhadores de até um salário mínimo de renda,



*RESIDENCIAL LARANJEIRAS - 1977*



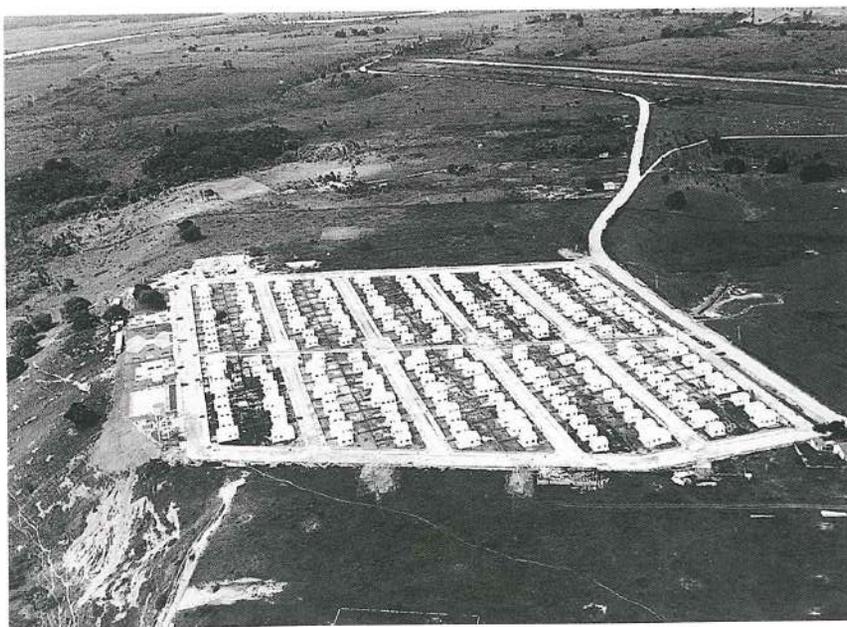
*RESIDENCIAL LARANJEIRAS - 1998*

e as demais unidades atenderam, respectivamente, às seguintes rendas familiares por salário mínimo: 1,25 SM, 1,64 SM, 2,00 SM, 2,66 SM, conforme dados resultantes do fechamento dos custos do empreendimento.

As obras ficaram entregues a cinco empresas de construção civil, escolhidas por concorrência administrativa, tendo sido cumprido de forma harmoniosa o prazo estipulado no cronograma contratual. O valor total do investimento, incluindo compra de terreno, montou a US\$ 16.284.672. O Barcelona contou ainda com todo o equipamento comunitário indispensável ao atendimento da população que nele foi morar.

Não apenas a Grande Vitória conheceu a ação do programa de cooperativas habitacionais assessoradas pelo INOCOOP-ES. No interior do Estado, as cidades de Cachoeiro de Itapemirim, Colatina, Linhares, São Mateus e Ibirapu contaram com a presença desses agentes promotores de habitações sociais para a construção de 2.001 casas e de 168 apartamentos. Também na cidade de Anchieta, em 1977/1978, o INOCOOP-ES deu assessoria à Samarco na produção de unidades habitacionais para empregados da empresa.

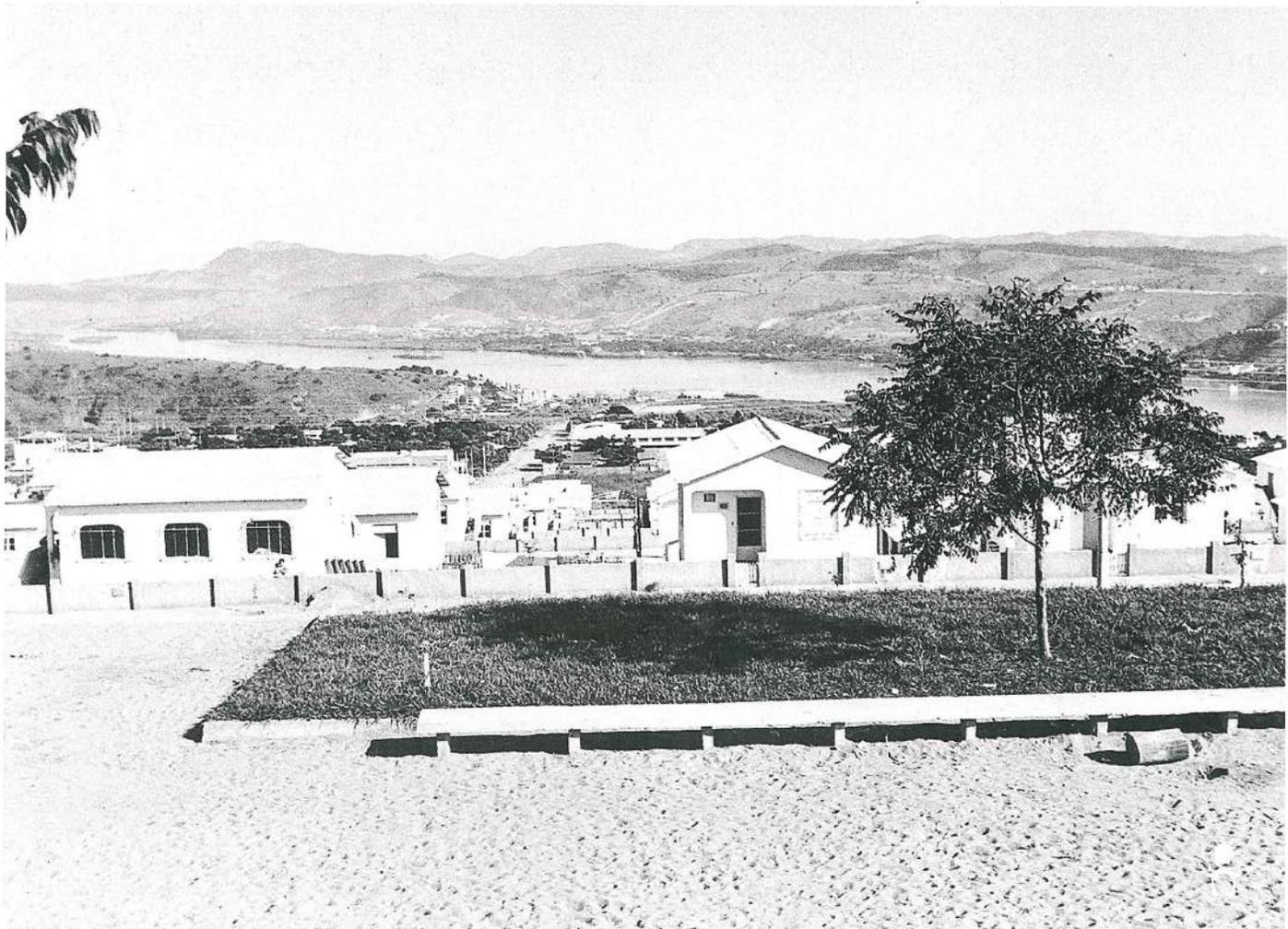
Cabe mencionar por último que a ação das cooperativas habitacionais não se limitava à construção das unidades para os seus associados. A entrega das chaves, sobretudo nos projetos de casas, onde quer que fossem eles implantados, era sempre acompanhada do assessoramento técnico do INOCOOP-ES para a formação das associações de moradores que dariam à comunidade recém-constituída força e expressão social e política. Áreas destinadas à construção da sede da associação eram reservadas nos projetos, e edificadas com recursos dos cooperativados e dos financiamentos do Sistema. Todo esse quadro veio a se modificar devido à crise do SFH.



CHÁCARA CRICARÉ - SÃO MATEUS

A crise não explodiu de uma só vez. Seus sintomas se fizeram anunciar a partir de meados da década de 80.

Um desses sintomas, que se agravaria paulatinamente nos anos seguintes, caracterizou-se pelo elevado índice de inadimplência no pagamento das prestações da casa própria por parte dos mutuários. A transferência de unidades entre mutuários e não-mutuários, mediante os chamados "contratos de gaveta", que evitavam a renegociação direta da dívida com os agentes financeiros e a majoração do valor das prestações com base nessas negociações, afetou o processo de cobrança e execução das inadimplências. A perda de renda do trabalhador brasileiro tornava-se sensível e o atrelamento da política remuneratória dos depósitos das cadernetas

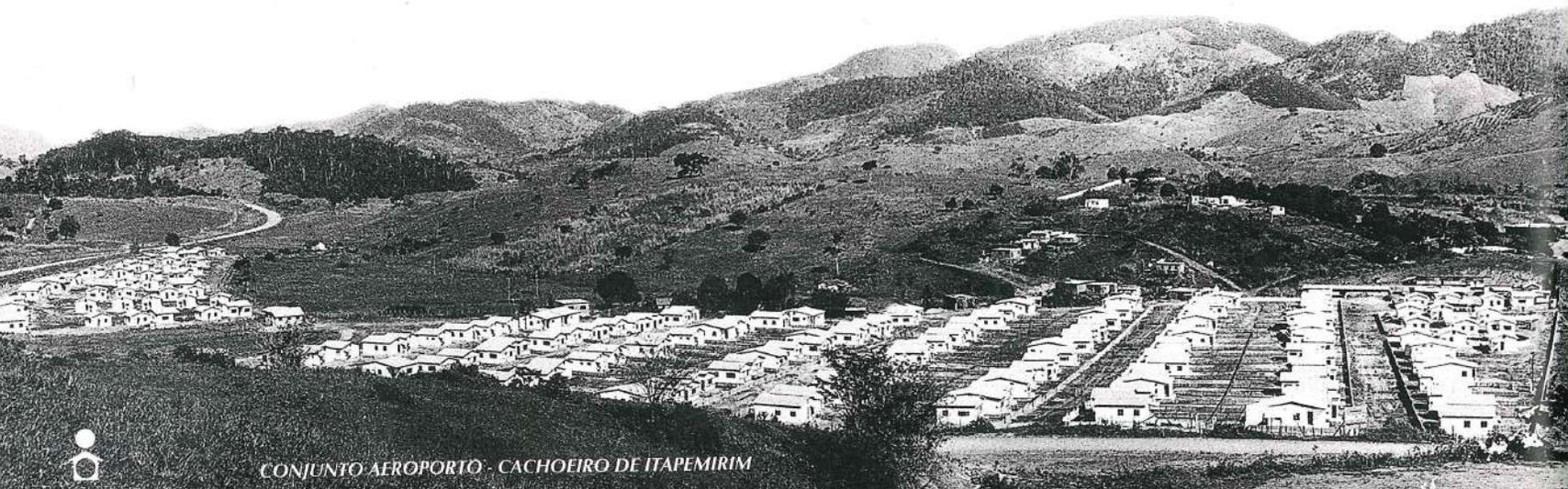


CONJUNTO MOACYR BROTAS - COLATINA

de poupança aos índices de correção das prestações da casa própria, se, por um lado, visava a fortalecer a poupança popular, por outro sacrificava os pagadores dos empréstimos do SFH. Em consequência, a maior demora no preenchimento das vagas para os novos empreendimentos de cooperativas habitacionais tornava-se facilmente constatável.

No fundo do problema estava a situação inflacionária do país, refletindo-se brutalmente sobre a classe assalariada, adquirente de habitações financiadas pelo BNH.

Mas a crise do Sistema não escondeu outras faces também perversas, que acabaram levando o descrédito ao Banco, como órgão máximo da política habitacional brasileira. Alguns desses fatores são conhecidos, porque amplamente divulgados pela imprensa; outros aguardam pesquisas mais aprofundadas para serem melhor entendidos. Dentre os primeiros podem ser apontados, e apenas como exemplos: a submissão da política diretiva do BNH a interesses empresariais que nem sempre primaram pelo rigor técnico na aprovação de projetos habitacionais a serem financiados, muitos dos quais comprometidos com interesses também políticos; a própria escassez de recursos para aplicação na construção de novas moradias, diante da difícil conjuntura econômica que afetava as contas públicas e arrastava, nesse comprometimento, os recursos do FGTS – Fundo de Garantia de Tempo de Serviço do trabalhador; a mixórdia em que se transformaram os muitos, sucessivos e ineficazes critérios de atualização do valor das prestações para amortização dos empréstimos do SFH pelo tomador final, nas fracassadas tentativas do governo federal de estabelecer parâmetros adequados de correção da moeda inflacionada, fazendo com que os critérios utilizados acabassem esbarrando na capacidade de pagamento dos mutuários, cujos saldos devedores ou se iam tornando impagáveis nos longos prazos dos financiamentos contratados, ou passavam a ter sua expressão monetária superando o efetivo valor de mercado das unidades financiadas.



Em 1986, poderia parecer a alguns que a extinção do BNH, promovida no governo Sarney, iria espanar o Sistema de suas incongruências, confusões e irregularidades e recolocá-lo no caminho que fundamentara a sua criação. A emenda, porém, não trouxe os resultados almejados, a começar pelo fato de que a política habitacional brasileira passou a ter uma estrutura de comando tripartite, envolvendo o então Ministério do Bem Estar Social, o Conselho Monetário Nacional e, finalmente, a Caixa Econômica Federal, na ponta do Sistema, que operacionalizava os novos financiamentos habitacionais e gerenciava os que já se encontravam em vigor, estabelecendo inclusive normativas internas para a celebração dos novos contratos com os mutuários.

Em termos do Programa de Cooperativas o emprego de recursos captáveis junto à Caixa Econômica Federal não teve assim o dom de evitar o seu fim melancólico. Não se tratava de situação particular do Espírito Santo, mas de drama nacional, na área do Programa.

No começo de 1990, o INOCOOP-ES dava assessoria a apenas quatro projetos cooperativos, com um total insuficiente de unidades para garantir a sobrevivência financeira da entidade. O vendaval que foi para o país o governo Collor, a começar pelo seqüestro da poupança privada, abalando a confiança pública nas instituições financeiras e fazendo escassear a moeda circulante, levou o Programa de Cooperativas Habitacionais do SFH a bater, literalmente, no fundo do poço. Seu canto de cisne, no Espírito Santo, arrastou-se, entretanto, até fevereiro de 1996, quando se deu, em capítulo final, a entrega de 192 apartamentos em Vila Velha. Em âmbito nacional, o modelo também esgotava-se, sem conseguir superar suas próprias controvérsias.



Desta forma, o Programa de Cooperativas Habitacionais defrontou-se com o impasse de sucumbir ou sobreviver com uma solução inovadora. O problema preocupava a ABICOOP – Associação Brasileira de INOCOOPs, que ainda se empenhava a fundo junto aos órgãos federais, ligados à política habitacional, na tentativa de reverter o quadro crítico.

A idéia do autofinanciamento de habitações por intermédio das cooperativas nasceu dessa conjuntura, que se poderia dizer mortuária, e consistiu em aproveitar, associada ao modelo cooperativista, a experiência dos INOCOOPs como órgãos de assessoria técnica das cooperativas habitacionais para gerar empreendimentos que se custeassem com os recursos da poupança dos associados, distribuída segundo um cronograma de obras a ser desenvolvido dentro de prazo tolerável até a entrega, por etapas, de todas as unidades construídas.

Nessa modalidade de autofinanciamento, na verdade um autocusteamento, faz-se mister um orçamento estimativo inicial do empreendimento a ser construído, atualizável ao longo das obras, como condição para se dar partida ao projeto e se ter o plano de custeio inicial das unidades, fato do qual os participantes do empreendimento devem estar conscientes. As cooperativas, que por definição legal são sociedades de pessoas

que se reúnem para realizar um objetivo comum, adequavam-se, pois, como uma luva, a essa experiência.

Para que o mercado pudesse aceitar a nova fórmula seriam condições complementares, mas também indispensáveis, a confiança nos empreendedores da iniciativa, com história imobiliária conhecida na comunidade, a boa localização dos projetos e os custos acessíveis à capacidade de pagamento dos interessados. A inexistência de complicações burocráticas como a da exigência de comprovação de renda e a da comprovação de não ser proprietário de outro imóvel no município, imposições excludentes do SFH para a aquisição da casa própria, bem como a ausência dos custos financeiros dos empréstimos, constituíam atração a mais para a demanda pelo autofinanciamento, e importante fator de barateamento do custo dos imóveis.

Formuladas essas premissas, foi o INOCOOP do Espírito Santo o primeiro que pôs em prática a nova alternativa, embora ainda revestindo características condominiais. Com a parceria da construtora Metron Engenharia Ltda., que se integrou ao processo desde suas origens, foram construídos 348 apartamentos de sala, dois quartos, dependências e vaga de garagem, em prédios de três pavimentos sobre pilotis, edificadas em Jardim Camburi, em Vitória, entre 1991 e 1997. O segundo projeto já ocorreu inteiramente dentro do esquema de cooperativas habitacionais autofinanciadas. Presentemente, estão sendo realizados vários empreendimentos em Jardim Camburi e Jardim da Penha, totalizando 810 apartamentos, dos quais 138 já entregues. Nos três empreendimentos em execução em Vila Velha, totalizando 1.816 apartamentos, 126 já foram entregues na Praia de Itaparica e 496 estão sendo construídos em Santa Inês, estes a cargo da Manfer Construções Ltda. Na Serra acham-se em curso três empreendimentos de 1.920 apartamentos, dos quais 480 concluídos, e um empreendimento de 200 casas em Laranjeiras.

Ao todo, somadas as fases do financiamento com recursos do SFH e do autofinanciamento, o Programa de Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo gerou, até abril de 1998, 32.773 unidades residenciais concluídas, trinta anos após a fundação do INOCOOP-ES, dando nascimento a bairros ou grandes núcleos de moradia, num índice de construção de habitações/ano bastante expressivo. Este acervo de realizações proporcionou a conquista da casa própria a cerca de 160.000 pessoas, considerando-se atendidas, em média, famílias de cinco indivíduos.

A expectativa é a de que as inovações trazidas pelo sistema de autofinanciamento dêem condições para a edificação de novas moradias, capazes de contemplar a aspiração de todos que delas precisam e que por elas lutam, e que essa edificação "seja para sempre, ainda que por um breve tempo", como desejou o Poeta.

RESIDENCIAL PRAIA DE CAMBURI - JARDIM CAMBURI - 1988



JARDIM CAMBURI - 1998





PARQUE COQUEIRAL DE ITAPARICA

## FUNDADORES DO INOCOOP-ES

- Movimento Familiar Cristão
- Sindicato dos Empregados em Empresas Hidroelétricas no Espírito Santo
- Sindicato dos Portuários
- Aldemar Ribeiro Vidal - engenheiro
- Antonio Carlos Scampini - bancário
- Arízio Varejão Passos Costa - advogado
- Armando Rabelo - industrial
- Cloves Camargo - industrial
- Clovis Rabelo - advogado e professor
- Creso Euclides - engenheiro
- Dório Silva - médico
- Eduardo Curry - industrial
- João França - padre
- Jones Santos Neves Filho - engenheiro
- Luiz Guilherme Santos Neves - advogado e professor
- Nelson Abel de Almeida - advogado e professor
- Olavo Machado de Vasconcelos - engenheiro
- Zildon Zambelli - industrial

## AGENTES FINANCEIROS DO PROGRAMA DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS NO ESPÍRITO SANTO

- Banco Áurea de Investimentos S/A
- Banestes Crédito Imobiliário S/A
- BMG – Crédito Imobiliário S/A
- Bradesco Minas S/A – Crédito Imobiliário
- Caixa Econômica Federal
- Economia Crédito Imobiliário S/A – ECONOMISA
- INCA S/A – Crédito Imobiliário
- Tamoyo APE – Associação de Poupança e Empréstimo

## CONSTRUTORAS DE HABITAÇÕES PARA AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

- A. Madeira Indústria e Comércio Ltda
- Acta Engenharia Ltda
- Andrade Valadares Engenharia Construtores Ltda
- Ativa Engenharia, Planejamento e Construções Ltda
- Blokos Engenharia Ltda
- Brotas Filhos Comércio e Indústria de Construções Ltda
- CIEC – Comércio, Indústria e Engenharia Capichaba S/A
- CIMA – Empreendimentos do Brasil Ltda
- CMP – Construtora Mendes Pinto Ltda
- CONCAPRE S/A – Indústria e Comércio
- CONCHA – Construtora Capichaba de Habitações Ltda
- Construtora Akyo Ltda
- Construtora Garantã S/A
- Construtora Martins Ltda
- Construtora Oxford Ltda
- Construtora Prumo Ltda
- Construtora Sá Cavalcante Ltda
- Construtora Spalenza Ltda
- ENCOL S/A – Engenharia, Comércio e Indústria
- ENGECOR – Engenharia Comércio e Representações Ltda
- Imobiliária Boechat S/A
- Jumar Construções, Indústria e Comércio Ltda
- MANFER - Construções Ltda
- METRON Engenharia Ltda
- PISA Engenharia, Transportes e Montagens Ltda
- PLANO Engenharia e Construções Civis S/A
- SANTA BÁRBARA Engenharia S/A
- SOMIC - Sociedade Mineira de Construções Ltda



ASSEMBLÉIAS DE SORTEIO DE  
UNIDADES HABITACIONAIS





JARDIM DA PENHA - CASAS E APARTAMENTOS - 1978

**BAIRROS DE CASAS ORIGINADOS DO PROGRAMA  
DE COOPERATIVAS HABITACIONAIS NA GRANDE VITÓRIA**

<b>MUNICÍPIO</b>	<b>BAIRRO/CONJUNTO</b>	<b>Nº DE UNIDADES</b>
VILA VELHA	Jardim Colorado	318
	Conjunto Militar	76
	Novo México	845
	Jardim Asteca	344
	Jardim Guadalajara	209
	Guaranhuns	263
	Araças	1217
	Novo Guaranhuns	209
	Ilha dos Bentos	354
	Praia das Gaivotas	470
SERRA	São Diogo I	160
	São Diogo II	163
	Chácara Parreiral	260
	Residencial Laranjeiras	1855
	Mata da Serra	620
	Serra Dourada I	736
	Serra Dourada II	1095
	Serra Dourada III	1117
	Porto Canoa	848
	Calabouço	1288
	Barcelona	3112

## EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA DE COOPERATIVAS AUTOFINANCIADAS

<b>SERRA</b>	<b>TOTAL</b>	<b>CONSTRUÍDO (ENTREGUE)</b>	<b>A CONSTRUIR / EM CONSTRUÇÃO</b>
Morada de Laranjeiras	200 casas	0	200
Residencial Laranjeiras II - Cooplares	320 apartamentos	160	160
Residencial Laranjeiras II - CoopCivit	640 apartamentos	128	512
Residencial Laranjeiras II - CoopCarapina	960 apartamentos	192	768
<b>TOTAL</b>	<b>2120 Unidades</b>	<b>480</b>	<b>1640</b>
<b>VITÓRIA</b>			
Parque Camburí	348 apartamentos	348	0
Morada do Jardim	180 apartamentos	0	180
Recreio Atlântico	180 apartamentos	0	180
Solar de Camburí	210 apartamentos	42	168
Parque da Praia	240 apartamentos	96	144
<b>TOTAL</b>	<b>1158 Unidades</b>	<b>486</b>	<b>672</b>
<b>VILA VELHA</b>			
Morada da Praia	840 apartamentos	126	714
Villa Park	496 apartamentos	0	496
Vila das Garças	480 apartamentos	0	480
<b>TOTAL</b>	<b>1816 Unidades</b>	<b>126</b>	<b>1690</b>

**DE 1991 A ABRIL DE 1998**



CONJUNTOS HABITACIONAIS SERRA DOURADA, CALABOUÇO (ELDORADO), PORTO CANOÁ E MATA DA SERRA EM CARAPINA, SERRA



CONJUNTOS HABITACIONAIS EM ITAPOÃ - VILA VELHA - 1979

**UNIDADES ENTREGUES NA GRANDE VITÓRIA COM FINANCIAMENTO DO SFH  
1970 A 1996**

	ANO	Nº CASAS	Nº APTOS	Nº TOTAL DE UNIDADES
VITÓRIA	1972	0	288	288
	1974	0	104	104
	1975	0	744	744
	1977	0	96	96
	1978	105	24	129
	1980	0	336	336
	1988	0	444	444
	1990	0	78	78
	1991	0	72	72
	1992	0	240	240
	TOTAL	105	2426	2531
VILA VELHA	1970	814	0	814
	1972	553	0	553
	1974	62	8	70
	1975	290	56	346
	1977	0	680	680
	1978	336	296	632
	1979	0	776	776
	1980	1217	0	1217
	1981	209	2032	2241
	1982	354	1624	1978
	1983	0	880	880
	1984	0	560	560
	1985	0	480	480
	1990	570	0	570
	1991	0	128	128
	1993	0	320	320
	1994	0	256	256
1996	0	192	192	
TOTAL	4405	8288	12693	
SERRA	1975	163	0	163
	1976	260	0	260
	1977	1855	0	1855
	1978	160	0	160
	1979	620	0	620
	1981	736	0	736
	1982	4348	680	5028
	1983	0	1352	1352
	1984	3174	0	3174
	1986	0	408	408
	1990	0	192	192
1992	0	240	240	
1993	100	0	100	
TOTAL	11416	2872	14288	
TOTAL NA GRANDE VITÓRIA		15926	13586	29512



CASAS EM COLATINA

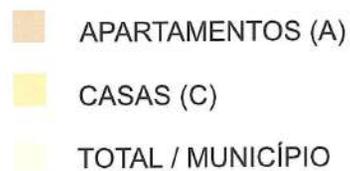
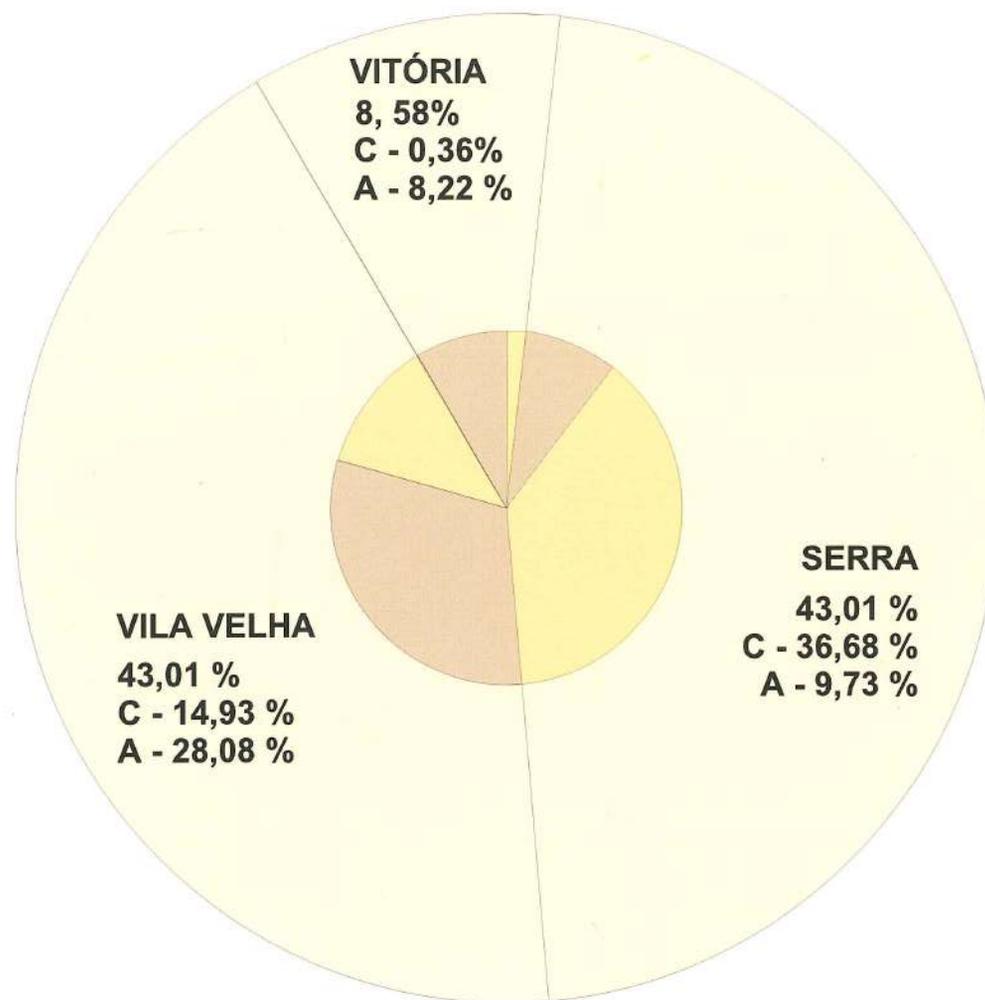
**UNIDADES ENTREGUES NO INTERIOR DO ESTADO COM FINANCIAMENTO DO SFH**

<b>ANO</b>	<b>CASAS</b>	<b>APARTAMENTOS</b>	<b>Nº TOTAL DE UNIDADES</b>	<b>LOCAL</b>
1976	97	40	137	Colatina
1981	198	0	198	Colatina
	295	40	335	
1972	254	0	254	Cachoeiro
1981	0	128	128	Cachoeiro
1990	191	0	191	Cachoeiro
	445	128	573	
1978	430	0	430	Linhares
1982	340	0	340	Linhares
	770	0	770	
1982	280	0	280	São Mateus
1992	211	0	211	Ibiraçu
<b>TOTAL</b>	<b>2001</b>	<b>168</b>	<b>2169</b>	



PRÉDIOS EM JACARAÍPE - SERRA - CONSTRUÇÃO DO CASTELO DE ÁGUA

## UNIDADES ENTREGUES NA GRANDE VITÓRIA COM FINANCIAMENTO DO SFH ATÉ 1996





EMPREENDIMENTO AUTOFINANCIADO



## AS COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Por intermédio das cooperativas habitacionais constituídas no Estado do Espírito Santo o INOCOOP-ES construiu empreendimentos para trabalhadores de renda média e baixa. As cooperativas constituíam o ponto de partida desses empreendimentos. O INOCOOP-ES articulava as providências necessárias à formação dessas cooperativas em consonância com os dispositivos da lei 4.380/64, que instituiu o BNH, e de acordo ainda com as normativas que o Banco estabelecia para o funcionamento dessas entidades. Os recursos para a realização das obras vinham do BNH e, em pequena parte, da poupança dos cooperativados. Foram as seguintes as cooperativas constituídas para desenvolver essa política habitacional:

COOPHABMI-VT (ES-02) - Cooperativa Habitacional dos Subtenentes e Sargentos da Guarnição Militar de Vitória

COOPTRAB-ES (ES-03) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores do Espírito Santo

COOPTRAMAR (ES-04) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores da Orla Marítima (não chegou a funcionar)

COOPBANC-VT (ES-05) - Cooperativa Habitacional dos Bancários de Vitória

COOPGRANVIT (ES-06) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores da Grande Vitória

COOPHAB-CI (ES-07) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de Cachoeiro de Itapemirim

COOPHABVALE (ES-08) - Cooperativa Habitacional Operária Fundação Vale do Rio Doce

COOPICOL (ES-09) - Cooperativa Habitacional Intersindical dos Trabalhadores de Colatina

COOPSERVICI (ES-10) - Cooperativa Habitacional dos Servidores Cívicos no Espírito Santo

COOPHABTUBA (ES-11) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de Tubarão

COOPHABCAP (ES-12) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores Capixabas

COOPHABSOL (ES-13) - Cooperativa Habitacional Operária Costa do Sol

COOPHABIAZUL (ES-14) - Cooperativa Habitacional Operária Intersindical Costa Azul

COOPILINHARES (ES-15) - Cooperativa Habitacional Intersindical dos Trabalhadores de Linhares

COOPHABVILA (ES-16) - Cooperativa Habitacional Operária de Vila Velha

COOPHABITAPOÃ (ES-17) - Cooperativa Habitacional Operária de Itapoã

COOPHABSAM (ES-18) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de São Mateus

COOPSERRA (ES-19) - Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores da Serra

COOPSINDI-ES (ES-20) - Cooperativa Habitacional Intersindical dos Trabalhadores Sindicalizados no Espírito Santo

COOPSINPAS (ES-21) - Cooperativa Habitacional dos Servidores do Sistema Nacional de Previdência e Assistência Social (não chegou a funcionar)

A referência numérica ES após o nome de cada cooperativa indica o seu número de matrícula no Banco Nacional da Habitação, a cujo controle e fiscalização estavam sujeitas as cooperativas, depois de registradas na Junta Comercial

À exceção da COOPTRAMAR e da COOPSINPAS, que não chegaram a funcionar, quase todas as outras cooperativas desenvolveram mais de um empreendimento habitacional. Este indicativo mostra o vigor do programa habitacional cooperativo no Espírito Santo e a abrangência que alcançou em todo o Estado

## COOPERATIVAS HABITACIONAIS AUTOFINANCIADAS

COOP-LARES-LARANJEIRAS - Cooperativa Habitacional Popular do Espírito Santo

COOPHABPARQUE - Cooperativa Habitacional Parque da Praia

COOPCIVIT - Cooperativa Habitacional do Centro Industrial da Grande Vitória

COOPCARAPINA - Cooperativa Habitacional de Carapina

COOPSOLAR - Cooperativa Habitacional Solar de Camburi

COOPMORAR - Cooperativa Habitacional Morada da Praia

COOPVIPAR - Cooperativa Habitacional Vila Park

MORADA DE LARANJEIRAS - Cooperativa Habitacional Morada de Laranjeiras

COOPGARÇAS - Cooperativa Habitacional Vila das Garças

COOP-RECREIO - Cooperativa Habitacional Recreio Atlântico

MEMBROS DO CONSELHO ADMINISTRATIVO DO  
INOCOOP-ES ENTRE 1968 e 1991

Antônio Carlos Scampini

Dório Silva

Nelson Abel de Almeida

Zaluar Dias Filho

EX-DIRETORES DO INOCOOP-ES

Alfeu de Faria Espíndula

Jones Santos Neves Filho

José Carlos Corrêa

Waldir Furtado Amorim

DIRETORIA ATUAL

Aristóteles Passos Costa Neto

Arízio Varejão Passos Costa

Ernane Mattos Mozine

Luiz Guilherme Santos Neves

Paulo Cesar Júdice

## R E F E R Ê N C I A S   B I B L I O G R Á F I C A S

### CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JÚNIOR

#### PERIÓDICOS

A *Gazeta*: 1/3/1981; 29/11/1985; 09/02/1992.  
A *Tribuna*: de 22/08/1993.

#### OUTRAS FONTES

AZEVEDO, Sérgio de e ANDRADE, Luís Gama de.

- 1982 *Habitação e Poder*. Rio de Janeiro, Zahar Editores.

CAMPOS Jr, Carlos Teixeira de.

- 1996 *O Novo Arrabalde*. Vitória, PMV.
- 1993 *O Capitalismo se Apropria do Espaço: A Construção Civil em Vitória*. São Paulo. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP.
- 1987 *IBES: Uma Experiência Exemplar?*, Vitória, mimeo.
- 1995 *Imigração Italiana e a Constituição da Pequena Propriedade no Espírito Santo*. Texto apresentado no Seminário Internacional "Imigração Italiana no Espírito Santo: Uma Aventura Colonizadora", no período de 7 a 9 de novembro de 1995 (no prelo).

DERENZI, Luiz Serafim.

- 1995 *Biografia de Uma Ilha*. 2a. ed. Vitória, PMV.

ESPÍRITO SANTO, Presidente, 1908-1912 (J. Souza Monteiro).

- 1908 *Mensagem...* Vitória, Nelson Costa.
- 1912 *Exposição sobre os negócios do Estado no quadriênio de 1908 - 1912*. Vitória, Nelson Costa.

ESPÍRITO SANTO, Presidente, 1924-1928 (Florentino Avidos)

- 1925 *Mensagem...* Vitória, Tip. do D. da Manhã.
- 1928 *Mensagem Final, 1924-1928*. Vitória, Tip. do D. da Manhã

ESPÍRITO SANTO, Governador, 1951-1955, Jones dos Santos Neves.

- 1953 *Mensagem...* Vitória.

FARAH, Marta F. Santos.

- 1985 Estado e Habitação no Brasil: O Caso dos Institutos de Previdência. In: *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 16.

FINEP.

• 1985 *Habitação Popular: Inventário da Ação Governamental*. São Paulo, Garieli Artes Gráficas e Editora São Paulo.

MONBEIG, Pierre.

- 1953 *La Croissance de la Ville de São Paulo*. Grenoble, Institut Revenu de Geographie Alpine.

Mello, João Cardoso de.

- 1984 *O Capitalismo Tardio*. 3ª ed. São Paulo, Brasiliense.

NEP et alii.

- 1984 *Alguns Aspectos do Desenvolvimento Econômico do Espírito Santo-1930/1970*. Vitória.

OLIVEIRA, Francisco.

- 1982 O Estado e Urbano. In: *Espaço e Debates*. Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo, Ano II n.6, Cortez Editora.
- 1978 Acumulação Monopolista, Estado e Urbanização: A Nova Qualidade do Conflito de Classes. In: *Contradições Urbanas e Movimentos Sociais*. 2ª ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra.
- 1977 *Elegia para uma Religião*. 2ª ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra.

PEREIRA, Paulo César Xavier.

- 1984 *Espaço, Técnica e Construção*. Dissertação de mestrado apresentada à FFLCH-USP. São Paulo.

ROCHA, Haroldo Corrêa e MORANDI, Angela.

- 1991 *Cafecultura e Grande Indústria: A Transição no Espírito Santo 1955-1985*. Vitória, Fundação Ceciliano Abel de Almeida.

RODRIGUES, A. Celso.

- 1991 Evolução e Distribuição Demográfica no Espírito Santo, 1980-2010. In: *Espírito Santo Sec. XXI, Série RH, 02*.

SANTOS, Ricardo F., COSSETTI, Maria da Penha e MORANDI, Angela.

- 1996 *Vocação Econômica e Emprego*. Projeto Vitória do Futuro. Diagnóstico. Vitória, PMV.

SIQUEIRA, Maria da Penha.

- 1980 *O Desenvolvimento do Porto de Vitória 1870-1940*. Dissertação de mestrado apresentada à UFSC, Santa Catarina.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de.

- 1989 *A Identidade da Metrópole: A Verticalização em São Paulo*. Tese de Livre-Docente apresentada ao Departamento de Geografia da FFLCH-USP.

## F O N T E S   C O N S U L T A D A S

### LUIZ GUILHERME SANTOS NEVES

#### ARQUIVOS DO INOCOOP-ES

BANCK, Geert A. Estratégias de sobrevivência de famílias de

- baixa renda no Brasil. Um estudo de caso. In: *Desafio da Cidade*, Editora Campus Ltda, Rio, 1980.

COSTA, Ricardo Brunow. *Expansão Urbana da Área Norte de Vitória*.

- 1970/87. Cultural-ES, Vitória, 1989.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. Forense,

- Rio, 1997. 10ª edição.

## FICHA TÉCNICA

*Textos Básicos* CARLOS TEIXEIRA DE CAMPOS JÚNIOR  
LUIZ GUILHERME SANTOS NEVES

*Tema* HISTÓRIA E EXPANSÃO URBANA  
E IMOBILIÁRIA DA GRANDE VITÓRIA

*Revisão* REINALDO SANTOS NEVES

*Design gráfico* RONALDO BARBOSA

*Computação gráfica* EDISON ARCANJO

*Fotos Reprodução e originais* JORGE SAGRILLO

*Digitação de Texto* ADEILZA DOS SANTOS SILVA

*Impressão* RONA EDITORA - BH

*Ano* 1998, VITÓRIA ESPÍRITO SANTO

*Tiragem* 1000 EXEMPLARES.

**ESTA EDIÇÃO CONTOU COM O APOIO DE:**



**AIG - Life Companhia de Seguros**

Al. Santos, 745 - 2º andar - Conj. 22

01419-001 - São Paulo - SP

Tel: (011) 286 - 0799 - Fax: 253-0154



OBRA AUTOFINANCIADA

Carlos Teixeira de Campos Júnior, autor do capítulo *Crescimento Urbano e Expansão do Mercado Habitacional na Grande Vitória*, é natural de Santa Teresa (ES), professor e pesquisador da Universidade Federal do Espírito Santo, graduado em Engenharia Civil pela UFES, mestre em Estruturas Ambientais Urbanas e doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP e autor do livro *O Novo Arrabalde*, sobre o projeto do Novo Arrabalde de Vitória, elaborado pelo engenheiro Saturnino de Brito.

Luiz Guilherme Santos Neves, autor de *O Programa de Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo*, é natural de Vitória (ES), ex-professor do Departamento de História da Universidade Federal do Espírito Santo, pesquisador de História do Espírito Santo, com diversas obras publicadas, e membro do Instituto Histórico e Geográfico do Espírito Santo. Foi um dos fundadores do INOCOOP-ES, ao qual presta serviços desde a sua fundação.

