

BNH

diversifica seus planos

O Banco Nacional da Habitação está operando atualmente com oito planos básicos, dentro de uma política de diversificação de sua atividade, que procura atender não apenas ao âmbito das casas populares propriamente, que no entanto permanecem como seu objetivo principal, mas também a faixas sociais mais amplas, notadamente nas zonas urbanas. O objetivo é evitar a progressiva diminuição do padrão habitacional da classe média e o aumento dos déficits que podem ocorrer nesta faixa.

No correr deste ano o Banco Nacional da Habitação pretende dar cobertura em São Paulo a pelo menos 50% dos empréstimos obtidos em empresas de financiamento, para a execução de projetos credenciados no órgão. Este é um dos aspectos de um programa através do qual se pretende modificar sensivelmente a velocidade de implantação do Plano Nacional de Habitação. Tudo está girando em torno da necessidade de injetar capitais de vulto — somente a Caixa Econômica Federal de São Paulo recebeu este ano cerca de 80 milhões de cruzeiros novos para juntar aos seus próprios recursos na área da habitação — e garantir, ao mesmo tempo o retorno dos capitais aplicados em financiamento com os juros correspondentes ao valor do investimento feito.

Mantido este princípio o BNH diversifica os planos, alarga as faixas de interessados, mas não pode abrir mão do esquema de correção monetária sob pena de comprometer a sua política. O objetivo do Banco é o de regular a sistemática dos financiamentos de modo a sempre manter as prestações em limites suportáveis, e isto é viável mesmo com a correção monetária.

Ação do BNH — O BNH está operando atualmente com 8 planos básicos, que comportam subdivisões, para atender às peculiaridades de cada setor e de cada faixa populacional.

Em linhas gerais, esses planos podem ser assim discriminados:

- 1 — COHABS
- 2 — Carteiras de Poupança e Empréstimos das Caixas Econômicas
- 3 — Sociedades de Poupanças e Empréstimos
- 4 — Empresas de financiamentos
- 5 — Cooperativas habitacionais

TABELA BÁSICA DE CORREÇÃO

PREÇO	NCr\$ 10 000,00
ENTRADA	NCr\$ 2 000,00
SALDO	NCr\$ 8 000,00

PRAZO — 10 ANOS

PRESTAÇÃO MENSAL — NCr\$ 105,72 (Sistema Price)

JUROS — 10% AO ANO

CORREÇÃO MONETÁRIA — TRIMESTRAL A RAZÃO DE 6,07%

(Índice das ORT — 2.º Trimestre de 1967)

Trimestre	Prestação Mensal	Pagamento no Trimestre	Totais Acumulados
1	105,72	317,16	317,16
2	112,13	336,39	653,55
3	118,93	356,79	1 010,34
4	126,14	378,42	1 388,76
5	133,79	401,37	1 790,13
6	141,91	425,73	2 215,86
7	150,52	451,56	2 667,42
8	159,65	478,95	3 146,37
9	169,34	508,02	3 654,39
10	179,61	538,83	4 193,22
11	190,51	571,53	4 764,75
12	202,07	606,21	5 370,96
13	214,33	642,99	6 013,95
14	227,33	681,99	6 695,94
15	241,12	723,36	7 419,30
16	255,75	767,25	8 186,55
17	271,27	813,81	9 000,36
18	287,73	863,19	9 863,55
19	305,19	915,57	10 779,12
20	323,71	971,13	11 750,25
21	343,35	1 030,05	12 780,30
22	364,19	1 092,57	13 872,87
23	386,29	1 158,87	15 031,74
24	409,73	1 229,19	16 260,93
25	434,60	1 303,80	17 564,73
26	460,98	1 382,94	18 947,67
27	488,96	1 466,88	20 414,55
28	518,63	1 555,89	21 970,44
29	550,11	1 650,33	23 620,77
30	583,50	1 750,50	25 371,27
31	618,91	1 856,73	27 228,00
32	656,47	1 969,41	29 197,41
33	696,31	2 088,93	31 286,34
34	738,57	2 215,71	33 502,05
35	783,40	2 350,20	35 852,25
36	830,95	2 492,85	38 345,10
37	881,38	2 644,14	40 989,24
38	934,87	2 804,61	43 793,85
39	991,61	2 974,83	46 768,68
40	1 051,80	3 155,40	49 924,08

- 4 — Financiamentos privados — investimentos, emissão de letras etc.
- 5 — Plano-Empresa
- 6 — Plano "Impacto"
- 7 — Mercado de hipotecas
- 8 — Financiamentos à indústria de materiais de construção

Na elaboração destas diretrizes de ação, o BNH partiu do pressuposto de que o problema habitacional se reveste de características peculiares a cada faixa social, procurando atender aos diferentes problemas, dentro das seguintes categorias principais:

- classes rurais com ou sem rendimentos;
- classes urbanas sem vencimentos regulares — população economicamente marginal das cidades;
- classes assalariadas urbanas com renda familiar regular de até dois salários-mínimos;
- classes assalariadas urbanas com renda familiar regular de dois até cinco salários-mínimos.
- classes urbanas e assalariadas ou não, com renda familiar regular de cinco a vinte salários-mínimos.

Segundo seu superintendente em São Paulo, dr. Bartolomeu Bueno de Miranda, o BNH procura atender ao problema social dentro de um rigoroso esquema de prioridades, procurando abranger de forma ampla setores os mais diversos, já que o problema habitacional é uma questão que deve ser encarada globalmente.

As várias faixas de população discriminadas no planejamento do Banco diferem, às vezes, em pontos essenciais, como é o caso das classes rurais, que além de receber assistência nos problemas habitacionais precisam ser atendidas também em questões de saúde pública e educação. Já as populações sem vencimentos regulares das cidades apresentam problemas típicos de assistência social. Vivem geralmente em grandes aglomerados, encontrando-se as raízes de seus problemas no processo geral de subdesenvolvimento e nas idiossincrasias desses grupos.

Aspectos do planejamento — Até o fim deste ano, o Banco Nacional da Habitação terá elaborado um plano a ser executado em caráter experimental, visando atender ao setor rural, que nos anos subsequentes poderá ser desenvolvido rotineiramente. Para este tipo de financiamento o órgão não conta com grandes possibilidades de retorno do capital aplicado, dada a dificuldade e mesmo a impossibilidade

de monetização do meio, aliadas aos seus aspectos institucionais.

No que toca às populações urbanas desvinculadas do sistema produtivo do País, o BNH já está operando um programa especial de caráter experimental, onde também são indicadas verbas sem grande possibilidade de recuperação.

Para as famílias com renda de até dois salários-mínimos o BNH, através de sua experiência, especificou um tipo de habitação que, a juros subvencionados, pode ser paga em prestações compatíveis com seus ganhos, através dos financiamentos concedidos pelas COHABS. Não se exige entrada alguma para a aquisição da casa e muitas vezes as prestações são menores do que o aluguel.

As principais características desse plano, enquadrado na categoria "A" do BNH — habitações até 75 salários-mínimos — podem ser especificadas.

a — prestações representando percentual fixo em relação ao salário-mínimo;

b — saldo devedor corrigido trimestralmente, mas apurado para fins de comparação com a evolução das prestações, a menos, no final do prazo contratual; e

c — caso o saldo devedor cresça de modo a resultar em prazo superior a 50% do prazo previsto inicialmente, o Fundo de Compensação das Variações Salariais quitará a dívida ao fim desse novo prazo.

Na maioria dos casos acima, explicam, o financiado pagará toda a dívida com menos prestações do que as previstas inicialmente.

Quanto aos demais casos, famílias urbanas com renda entre dois e cinco salários-mínimos ou com renda entre cinco e vinte salários-mínimos, o BNH separa os que estão adquirindo habitações através das cooperativas operárias, ou diretamente de incorporações da iniciativa privada, dos que as estão adquirindo exclusivamente através da iniciativa privada e por financiamentos obtidos em instituições financeiras, como as Caixas Econômicas, Sociedades de Crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimos, ou no BNH, como compradores de hipotecas.

Fundo de solidariedade — Para as cooperativas operárias, organizadas geralmente através dos sindicatos, foi adotado o critério da correção monetária do saldo devedor, pela criação de um fundo de solidariedade. Esse fun-

do é constituído por um acréscimo sobre o custo do dinheiro para a prestação e é cobrado juntamente com cada prestação. A medida que as prestações básicas — sem acréscimo — vão sendo corrigidas, a correção mensal vai diminuindo, até que se torne negativa, isto é, que o fundo vai ser consumido.

É mantida também a correção monetária trimestral do saldo de cada prestação base, sem acréscimo no prazo, mas a contribuição de cada prestação elevado eleva-se apenas em época de correção. Oferece-se ainda às famílias a possibilidade de utilizar o fundo de correção em justamento da prestação com o salário-mínimo, com variação no prazo de pagamento.

As famílias urbanas com renda entre cinco a vinte salários-mínimos que não quiserem ou não puderem adquirir habitação através da iniciativa privada, são oferecidas três alternativas para a amortização:

- 1 — Plano "A", proporcional ao salário-mínimo e 60 dias após, com prazo variável, limitado pela amortização;
- 2 — Plano "B", com correção em três meses, de acordo com as variações reajustáveis do Tesouro Nacional, e com prazo fixo de amortização;
- 3 — Plano "C", com correção na época do reajustamento e com prazo variável embora limitado para a amortização.

Segundo o dr. Bartolomeu de Miranda, é difícil precisamente qual dos planos do BNH obtendo maior aceitação em âmbito público pois, atuando em faixas sociais são inúmeras as consultas de todo o País, visando a obter recursos para aplicar em habitação. Acontece mesmo de populações raras o órgão visando a obter um financiamento direto para solução do seu problema de moradia que dentro em breve será solucionado em São Paulo, através de um departamento especialmente criado para a seleção e encaminhamento de famílias ligadas ao Banco junto às famílias favorecidas.

Mercado de hipotecas — planos ao qual o superintendente dá ênfase, é o que está sendo desenvolvido através da Resolução 101/66 do Conselho de Administração do BNH. O mercado de hipotecas estabeleceu condições para a emissão de tais títulos. Segundo o dr. Bartolomeu de Miranda, através desse plano poder-se-á resolver cerca de 80% do problema

nal, pois com êle são atingidos dois objetivos: o BNH proporciona recursos aos empresários para produzirem as casas e ao mesmo tempo adquire as hipotecas, as quais com o aval do Banco são colocadas no mercado de títulos, com prazo de resgate de 15 anos, rendendo juros num máximo de 10% ao portador. Além do prazo longo, que é garantido pela correção monetária, tais títulos são negociáveis normalmente, transferindo-se por endosso.

Por outro lado, o credenciamento dos incorporados junto ao Banco está sendo atendido com bastante presteza, para que os interessados possam levantar créditos junto às empresas de financiamento e aos bancos. Ao mesmo tempo estimula-se a indústria de materiais de construção, mantendo o BNH estatísticas tanto quanto possível precisas com respeito a êsse setor de produtividade, a fim de determinar exatamente os pontos de sua estrutura que devem ser reforçados, principalmente com vistas à pré-fabricação de casas.

Mecânica da correção — A mecânica da correção monetária é exemplificada pelo BNH numa tabela elaborada para um valor estabelecido de 10 mil cruzeiros novos, com base nos índices das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional — ORTN calculadas para o segundo trimestre dêste ano.

O comprador deve dar uma entrada de 20%, ou seja, 2 mil cruzeiros novos e o saldo devedor será pago em 120 prestações mensais, acrescidas de juros de 10% ao ano, de acôrdo com a tabela Price. Admitiu-se que a correção feita no 2.º trimestre de 1967, num índice de 6,07%, seja constante até o pagamento da última prestação. Ao final a casa terá custado NCr\$ 49 924,00, mais os NCr\$ 2 000,00 da entrada, num total de NCr\$ 51 924,08.

Explica a direção do BNH que não se pode pretender que um indivíduo que ganhe salário-mínimo adquira uma casa no valor de NCr\$ 10 000,00. Famílias nessa faixa poderão ser atendidas pelas COHABS, que propiciam a compra por preços bem inferiores. No entanto, acrescentam, assalariados com remuneração de cerca de 3 salários-mínimos podem perfeitamente assumir êsse compromisso.

Fundo de garantia — O Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, por sua vez, obriga o empresário a recolher ao BNH 8% de sua fôlha de pa-



sempre dá resultado

O assentador gosta de trabalhar com êste ladrilho cerâmico. Êle não se sente um simples trabalhador braçal quando reveste um piso. Nada disso. Sente-se artista, e êle o é, realmente. Deixa voar a sua imaginação, devaneia, busca novas combinações. O material permite: é ladrilho CMG.



nas cores:
vermelho, preto,
amarelo e pérola

CERÂMICA MOGI-GUAÇU S.A.

Séde e Fábrica - Rua Paula Bueno, 308 - Tel. 37 - Mogi-Guaçu
Departamento de Vendas: S. P. - Av. Cásper Libero, 36 - 2.º - Cj. 202 - Tel. 35-4236
Rio de Janeiro - Av. Pres. Vargas 482 - grupo 824 - Tel. 43-9392
Representantes em P. Alegre - B. Horizonte - Florianópolis - Curitiba - Santos
Salvador - Aracajú - Maceió - Recife - Natal - Fortaleza - S. Luis e Belém.

Este exemplar é da
Escola de Arquitetura
da U.F.M.G.
- BIBLIOTECA -

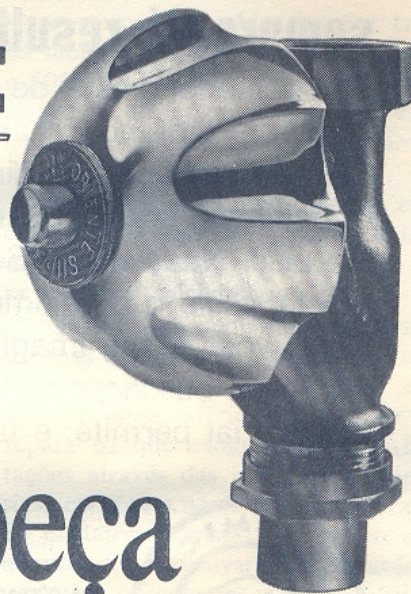


bms

novidade em instalação hidráulica

VÁLVULAS
ORIENTE
Super

válvula e registro numa só peça



Economizam nos encanamentos.
Fácil instalação.
Mais práticas e muito mais
eficientes. Assistência domiciliar
permanente.

**Válvulas Oriente
Super**
- a garantia dos
fabricantes das
Válvulas "Primor!"

METALURGICA ORIENTE S. A.

Av. Celso Garcia, 2.808
Tels.: 93-1634 e 92-1540
São Paulo

gamento, sem que seja feito desconto ao empregado. A contribuição, feito em nome do empregado, são assegurados juros e correção monetária nos mesmos índices do INPC. Se a correção nos próximos anos for de 6,07% por trimestre, admitido para os cálculos da tabela, e se for admitido aumentos de salário serão somados 25% ao ano, ao término do prazo o empregado terá poupado R\$ 31 617,22. Isto, na opinião dos especialistas, garantirá ao empregado o equivalente ao custo da casa que adquiriu.

Mesmo no caso de aluguel pelo BNH, a locação de uma casa que serviu de base para a elaboração da tabela é de, no mínimo, R\$ 100,00 por mês. Admitindo-se uma correção desse aluguel da ordem de 15% ao ano, verifica-se que em 10 anos o locatário teria pago um total de NCr\$ 24 362,16. Acrescentando ainda as autorizações do BNH, como atualmente a aquisição de uma casa é feita com entrada não inferior a 40%, se o trabalhador, adquirindo uma casa com entrada de 20%, após 10 anos restará, ou seja, os outros 20% em Letras Imobiliárias, no prazo de 10 anos teria NCr\$ 40 400,00.

Dentro dessa linha de raciocínio, a direção do BNH argumenta que o comprador que quiser pagar realmente por uma casa de NCr\$ 10 000,00, em 10 anos, terá que pagar NCr\$ 51 924,08, ou seja, nesse prazo esse custo representa efetivamente o valor do imóvel adquirido.

- o financiamento através do BNH proporcionará ao comprador uma economia de cerca de NCr\$ 24 000,00 relativa ao que deixou de pagar em aluguel, representando o custo da diferença, ou seja NCr\$ 27 000,00;
- pela modalidade de financiamento do sistema, se o comprador pagar NCr\$ 2 000,00 economizados e investidos em Letras Imobiliárias, à sua disposição, ao final de 10 anos terá NCr\$ 40 400,00, o que representa aproximadamente 80% do valor do imóvel adquirido.

Finalmente, explica a direção do BNH, a situação econômica do comprador do imóvel ao fim de 10 anos seria a seguinte:

- teria uma casa no valor de NCr\$ 51 924,08
- no Fundo de Garantia teria R\$ 31 617,22
- se tivesse aplicado a diferença de NCr\$ 2 000,00 em Letras Imobiliárias teria mais NCr\$ 40 400,00.