

ÍNDICES

ODC

JANEIRO.70

■ São Paulo
constrói
cada vez mais

■ Consumo
aparente de
cimento
aumenta

■ Tijolo custa
oito ou
oitenta

■ Campo aberto
para os
acrílicos

PSICOLOGIA NO PNH

O Banco Nacional da Habitação acabou deixando-se levar pelos temores generalizados de um "encalhe" no plano habitacional e cedeu ante as reações populares ao sistema de reajuste dos financiamentos concedidos. Estas reações vinham-se avolumando nos últimos meses, a ponto de se questionar o próprio princípio da aplicação de correção monetária aos empréstimos efetuados. Evidentemente, este princípio teria que ser defendido de qualquer forma, sob pena de comprometer toda a sistemática do programa habitacional. Assim, a divulgação, talvez inspirada pelos próprios organismos oficiais, de que estava acabando a correção monetária dentro do PNH, não tem a menor procedência, mas visa, antes, introduzir fatores psicológicos capazes de atenuar a reação popular a alguns aspectos pouco compreendidos da sistemática financeira.

Na verdade não acabou a correção e não poderia mesmo acabar, mas decidiu-se fixar um prazo definido para resgate dos financiamentos, o que não acontecia dentro das diretrizes anteriores do Banco. Corrigindo-se a prestação apenas com a mudança do salário mínimo — planos A e C — mas aplicando-se a correção trimestralmente sobre o saldo devedor, num certo período da amortização do empréstimo — quando se paga mais juro que amortização — o saldo tende mesmo a crescer assustando o compromissário. O critério, entretanto, era matematicamente inatacável e garantia o comprador e a entidade financiadora quanto ao preço real da mercadoria transacionada. No novo sistema o prazo é estabelecido no momento da transação, as correções são feitas anualmente apenas com a mudança do salário. O jogo agora deixa de ser matemático, a prestação inicial é artificialmente elevada de modo a compensar, dentro de uma certa previsão, a defasagem das correções a que acima aludimos. Com isto alguém acabará perdendo alguma coisa, mas o BNH, em seu conjunto, poderá sair fortalecido, uma vez que quebrará algumas resistências populares e facultará aos clientes potenciais um cálculo mais tranqüilo de suas possibilidades.

ESTABILIDADE

Faltando ainda os dados relativos ao mês de dezembro, já se pode entretanto antecipar que o ano de 1969 marcará um dos mais baixos índices de aumento de custo de construção, seguramente o mais baixo dessa década. Realmente, se nos basearmos nos dados divulgados mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo, teremos um acréscimo de custo da construção da ordem de 10%, no correr do ano passado, contra mais de 30% no ano de 1968.

É muito significativo que esse índice de 10% seja sensivelmente inferior ao incremento geral verificado no custo de vida no mesmo período, o que se explica, em parte, porque o mercado tem características específicas e durante 1969 corrigiu algumas distorções ocorridas no período anterior. É o caso, por exemplo, das cotações de cimento e madeira que, por força de um desajuste entre a produção e a demanda "estouraram" em 1968 e depois voltaram a uma posição mais realística. É assim que em fins de 1968 a cotação efetiva do cimento no mercado chegou a ser sensivelmente superior à que se registrou em fins de 1969. Em resumo, portanto, o que houve em 1969 foi um reacerto e uma compensação por um acréscimo exagerado nas cotações no ano anterior, quando o custo da construção foi cerca de 50% superior ao acréscimo verificado no custo de vida. De qualquer forma, o que parece auspicioso é que estamos nos distanciando firmemente dos anos em que os orçamentos de obra eram pulverizados por aumento de 70 ou 80% nos custos e que uma certa estabilidade começa a caracterizar a economia da construção.