

# Fixação das responsabilidades frente ao programa das COHABs

*O I Seminário das Cooperativas Habitacionais tratou de vários problemas que afetam o funcionamento das COHABs. O Conclave preocupou-se em definir claramente as responsabilidades do Banco Nacional da Habitação, do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais e das próprias Cooperativas frente ao programa habitacional.*

realizado em Serra Negra, SP, no início do corrente ano, o I Seminário das Cooperativas Habitacionais, promovido pelo Banco Nacional da Habitação. O encontro contou com a participação de representantes de todas as COHABs do Estado de São Paulo, de membros do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais — INOCOOP e dirigentes do BNH.

Entre os temas tratados, além da definição de atribuições dos órgãos

responsáveis pela política habitacional, salientaram-se, pelos debates que provocaram no plenário, a nova regulamentação sobre seguros, na forma de uma apólice compreensiva, e a atuação que vem sendo proporcionada pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço como fonte de recursos do Banco Nacional da Habitação.

**O seminário** — De acordo com o sr. Bartolomeu Bueno de Miranda, dele-

gado do BNH em São Paulo, o encontro nasceu da necessidade de aprofundar os temas tratados durante o I Congresso Nacional de Cooperativas Habitacionais, realizado em Petrópolis, RJ, em setembro de 1969, no que se referia mais diretamente ao Estado de São Paulo.

A política habitacional do Governo Federal é sustentada por um tripé formado por 3 órgãos: O BNH, que financia e fiscaliza, o INOCOOP, que asses-



Participantes do INOCOOP, BNH e COHABs, que participaram do I Seminário das Cooperativas Habitacionais, em Serra Negra, SP

as COHABS, que executam. Para esses 3 órgãos possam manter o nível de entrosagem desejável, no entanto, faz-se necessário a realização periódica desse tipo de seminário.

Foram apresentados e discutidos no plenário temas que versavam sobre a responsabilidade do BNH, INOCOOP e COHABS face ao Plano Nacional de Habitação, Plano Financeiro do Programa de Cooperativas Habitacionais, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, Centro de Formação de Dirigentes de Cooperativas, Seguro, Desenvolvimento Comunitário dentro do PCH e Financiamento do Programa de Cooperativas Habitacionais.

No final do I Seminário vários pontos omissos da aplicação do Programa das Cooperativas Habitacionais foram esclarecidos, chegando-se às seguintes conclusões:

As atividades deverão ser planejadas de acordo com a realidade local de cada cooperativa;

Necessidade de uma conscientização sobre as finalidades das COHABS, levando os cooperados a participarem efetivamente; sendo os cooperados a base fundamental da cooperativa, o trabalho a ser desenvolvido pela entidade deve ser realizado, primordialmente, por eles; os diretores deverão tomar a iniciativa de chamar os cooperados para que seja realizado um trabalho comum, com verdadeiro espírito cooperativista e para que eles se tornem elementos dinâmicos dentro da comunidade;

Constituição de comissões ou grupos de trabalho para a compra de terrenos; participação de todos no desenvolvimento dos projetos etc.

**Responsabilidade dos órgãos** — O INOCOOP prestar toda a assistência técnica aos interessados, não só no que se refere à constituição das cooperativas, mas, principalmente, durante a execução do programa de construção. O papel desse órgão é de assessor permanente, criado com a incumbência de proporcionar as condições de viabilidade para a execução dos programas.

Segundo o sr. João Machado Fortes do BNH, que fez a exposição sobre a responsabilidade dos órgãos da política habitacional, o ponto-chave do sucesso dos programas das cooperativas está no financiamento, das habitacões a um custo razoável e na apuração das viabilidades técnico-financei-

ras. Por isso mesmo, antes de a cooperativa entrar em atividade esses dois tópicos precisam estar perfeitamente definidos.

Na área empresarial têm ocorrido alguns fracassos, ou seja, a não aceitação das casas pelo mercado devido ao alto custo. Mas o fracasso do Estado ou do empresário em relação a um programa habitacional pode ser absorvido com relativa facilidade. O mesmo não acontece com a cooperativa, onde o malôgro representaria, em última análise, o da própria comunidade. Para evitar problemas dessa natureza, portanto, os responsáveis por uma cooperativa habitacional devem inicialmente prever o apoio financeiro e técnico necessários antes de colocá-la em funcionamento.

Quanto às obrigações, é da própria estrutura do BNH a responsabilidade financeira pela execução do programa, responsabilidade essa fixada pela própria lei que definiu a política habitacional do Governo.

Quanto às COHABS, embora sua obrigação principal seja a de execução física dos programas sua atividade não deve ficar restrita a este setor. Cumpre-lhes ainda incentivar o espírito cooperativista, ouvindo a maioria, chamando à participação todas as famílias cooperadas, e respeitando as minorias. Os interesses políticos, a gerência de dinheiro das cooperativas ou mesmo a tentativa nefasta de receber comissões na compra de terrenos podem fazer perder todo o esforço de implantação de uma cooperativa.

**Apólice compreensiva** — O assunto relativo a seguros foi exposto pelo sr. Cleto Delgado de Souza, chefe da Divisão de Coordenação do Setor da Carteira de Fundos e Garantias.

De início vigorava somente o seguro compreensivo e de crédito interno. Posteriormente foi introduzido o seguro das obrigações do construtor, através do qual o Banco Nacional da Habitação preparou o seguro de *performance*, que deverá garantir o término das construções.

O contrato com o antigo consórcio segurador foi rescindido e o BNH solicitou, do Instituto de Resseguros do Brasil, indicação das seguradoras líderes. De acordo com a nova regulamentação da matéria de seguros será escolhida por sorteio uma única seguradora que emitirá uma apólice compreen-

siva, constituída de 3 títulos:

- título A e subtítulos, que compreende os danos pessoais e físicos;
- título B, que corresponde ao seguro de crédito interno; e
- título C, que consubstancia o seguro de *performance*.

Novas coberturas foram introduzidas pela apólice compreensiva: acidente com o imóvel, desocupação, falta de amortização etc. Quanto a sinistro o seguro deverá abrigar o valor corrigido até a data do pagamento referente à indenização.

O seguro *performance* deverá garantir as obrigações do construtor até o término do projeto. Para tanto a seguradora examinará sua viabilidade, emitirá certificado ao financiador e fará o seguro através de contrato em que assume os riscos da execução. A taxa cobrada será de 1% sobre o valor do financiamento, assim dividida: 0,36% para exame de viabilidade, 0,40% a título de risco financeiro e 0,24% como taxa de fiscalização. Para o período excedente aos 12 meses a taxa será de 5% ao mês sobre o preço de 1% a título de risco financeiro e fiscalização.

O alcance do seguro *performance* foi bem esmiuçado pelo sr. João Machado Fortes, técnico do BNH. Lembrou êle que houve dúvidas também quando da introdução do seguro de crédito interno, abolindo-se o sistema para a fase de poupança. Segundo êle, a dinâmica do programa de cooperativas precisa ser melhor conhecida pelos técnicos do seguro. Após afirmar que a presença da seguradora no plano da cooperativa só se justifica na época da concorrência sugeriu que um técnico da seguradora estivesse presente às análises das concorrências feitas pelo INOCOOP.

Outros participantes do Seminário sugeriram que fôsse realizado novo estudo visando a adaptar o seguro de *performance* a cada Carteira.

**Fundo de Garantia** — Esse tema foi relatado pelo sr. Eduardo Noronha, do BNH. Segundo êle a criação desse fundo foi a mola propulsora que possibilitou a transformação do Banco numa grande entidade financeira. Esse suporte financeiro é que tem permitido a execução dos programas habitacionais.

A filosofia de criação do Fundo era a de distinguir o tempo de serviço do tempo de casa. O optante deveria ter

...ta com a cobertura do tempo  
...ção. A realidade, porém, mos-  
...na prática esta filosofia não vem  
...seguida. Realmente, apesar dos  
...mil novos empregos gerados em  
...a análise contábil dos recursos  
...ndo indicaram a ocorrência de  
...de desemprego permanente em  
...ses. Tal fato, no entanto, é ab-  
...mente inexato, o que vem a re-  
...a existência de saques fraudulen-  
...com convicção dos empresários.  
...te 1969 os saques atingiram  
...600 milhões, o que representa  
...crescimento de 10% sobre a relação  
...1968.

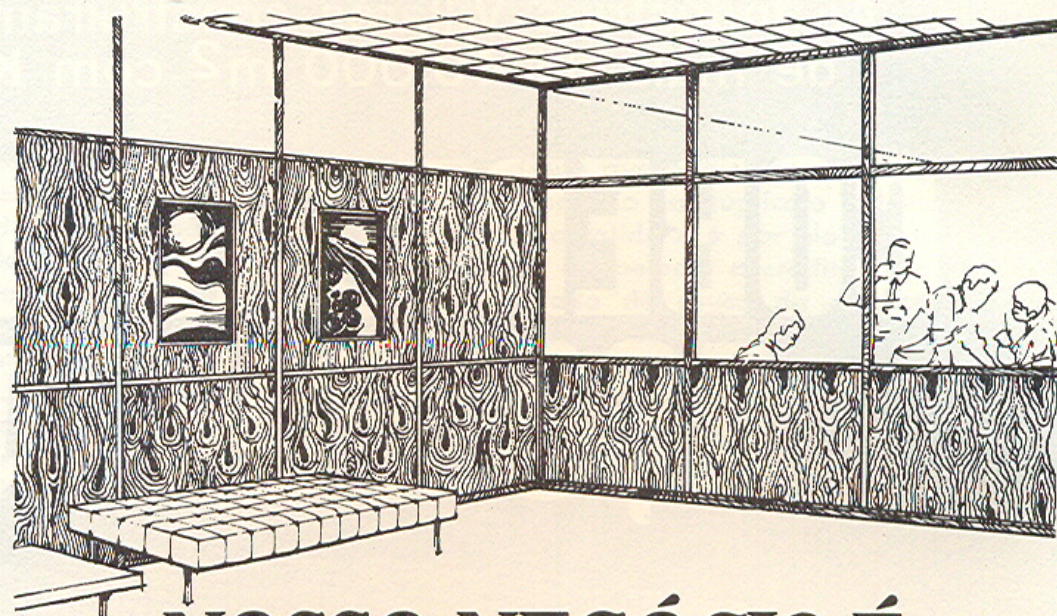
...recursos do FGTS, porém, são  
...portância vital para a sobrevi-  
...do BNH; se continuarem na mes-  
...proporção os saques ilegítimos os  
...serão verificados na própria  
...daquele órgão.

...mesmo com referência aos saques  
...necessidade grave e premente foi  
...um apêlo pelo BNH, às lideranças  
...nistas, no sentido de restringir a  
...idade sempre que não ocorra  
...de injustiça social, já que tam-  
...este tipo de saque tem dado mar-  
...uma série de liberalidades.

**temas tópicos** — Vários outros as-  
...estiveram em pauta durante o  
...minário. Entre êles cabe ressaltar  
...recomendações no sentido de as-  
...entrarem em contato com os  
...errados inadimplentes visando ao  
...amento amigável das prestações  
...trazo. A êsse respeito ficou ressal-  
...pelo relator, sr. Gustavo de  
...que embora o cooperado não  
...as prestações o prêmio de segu-  
...verá continuar sendo recolhido  
...efetiva rescisão da carta-compro-

...foi abordada também, pelo sr. Jo-  
...litas Cutz, a questão do desvio  
...se verifica muitas vezes entre o  
...real e o custo estimado da uni-  
...habitacional.

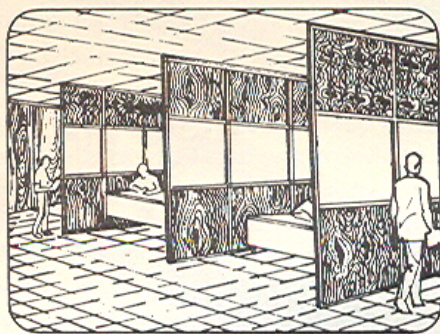
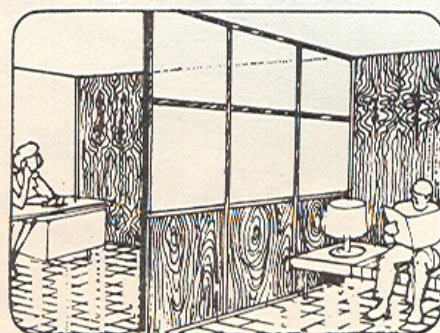
...malmente, foram feitas considera-  
...sobre o PES — Plano de Equiva-  
...Salarial. Ressaltou-se que, tra-  
...de legislação recente, o nôvo  
...tem suscitado muitas dúvidas  
...à sua aplicação. Para dirimi-las  
...reira de Fundos e Garantias do  
...Nacional da Habitação estuda a  
...ração de um manual, a ser distri-  
...aos órgãos integrantes do siste-  
...manceiro da habitação.



# NOSSO NEGÓCIO É MULTIPLICAR, DIVIDINDO. E NINGUÉM FAZ ISSO TÃO BEM COMO NÓS!

Divisórias moduladas RYVAL, de painéis com miolo de Estabilít acústico.\* Montantes, travessas e rodapés em alumínio anodizado. Os painéis são de fácil remoção frontal e intercambiáveis com as portas, devido à sua modulação, permitindo a sua substituição sem necessidade de desmontar o conjunto. Os painéis podem ser revestidos com madeiras de lei ou qualquer outro tipo de material, oferecendo sempre excelentes características de leveza, isolamento acústico e grande solidez.

\* RYVAL S. A. - esquadrias de alumínio, cristal Mitsubishi e divisórias.



**RYVAL** S/A

São Paulo - Rua Dr. César, 272  
Telefones 298-4050 e 298-0565

FILIAL - RIO DE JANEIRO - RYVAL S.A. Esquadrias Metálicas - Av. Franklin Roosevelt, 39, 15.º andar - Fone: 232-5383 • REPRESENTANTES - BELO HORIZONTE - R. Bahia, 1553 - Fones: 26-7322 e 26-2966 • BRASÍLIA - Super Quadra Sul, 302 - Bloco C - loja 31 - Fone: 42-0729 • RECIFE - R. Ambrosino Leite, 140 - Fone: 2-6818 • PÓRTO ALEGRE - R. dos Andradas, 1781, s/ 603, 6.º andar.