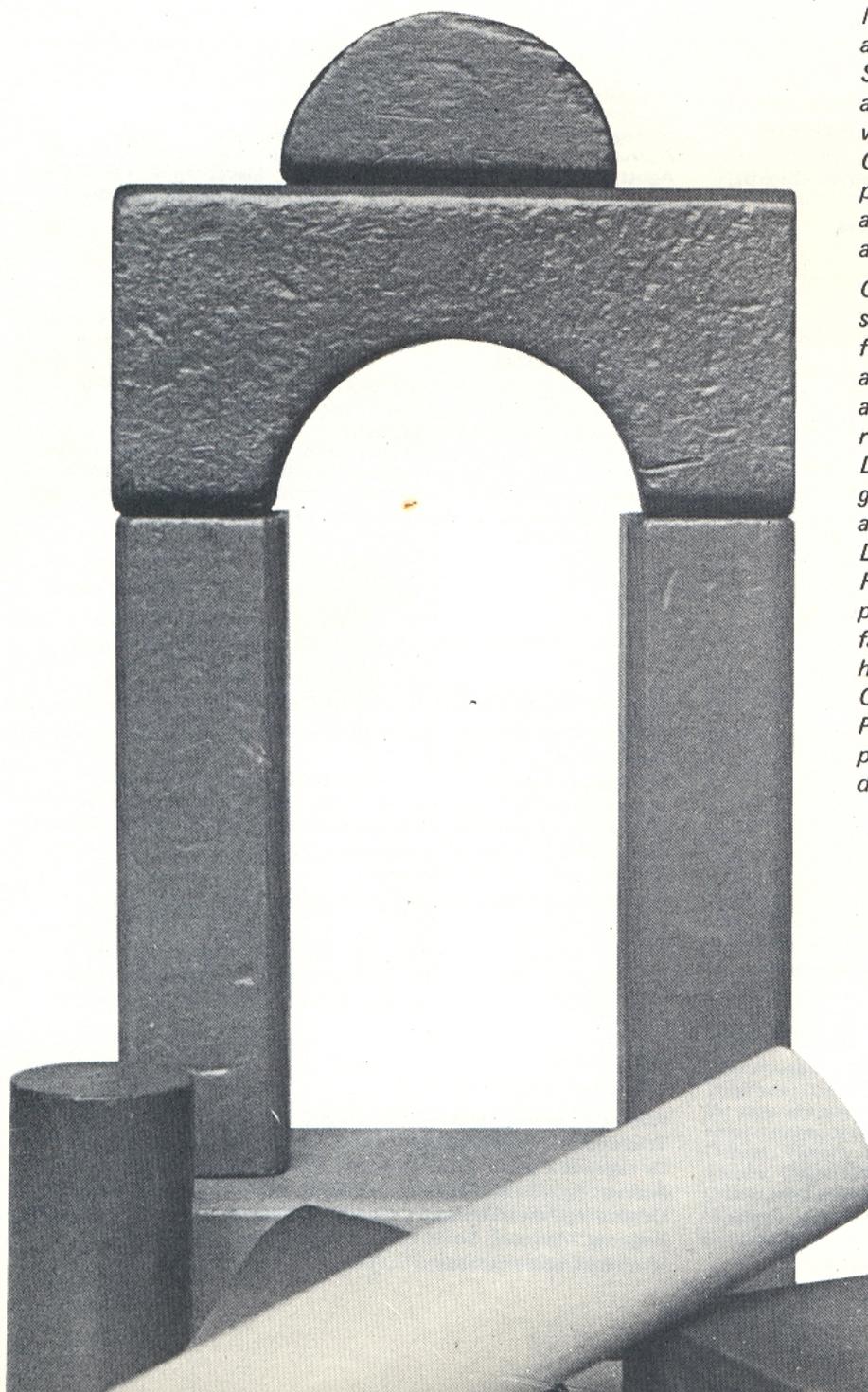


# A Casa: um direito de vida

Maria José Pedroso



*Março de 1979. O presidente João Figueiredo assume a Presidência da República. Seu discurso de posse, o documento mais aguardado nos últimos tempos, foi visto na realidade como um depoimento. Cheio de promessas, veio com metas para corrigir as injustiças sociais. E, com elas, a redução do déficit habitacional, com a contratação de 1 milhão de casas/ano.*

*Com 15 anos de existência, naquela época, o saldo do BNH era de 2 milhões de financiamentos e o déficit habitacional subiu para 4 milhões. A partir daí, no entanto, as necessidades cresceram. À certa altura os recursos do BNH ficaram escassos.*

*De pé, permaneceram as diretrizes governamentais, controversas, discutidas, ameaçadas em torno de um produto: a casa. De repente, até pelo marketing do Sistema Financeiro da Habitação, o desejo de ser proprietário passou a ser fundamental para as famílias e algumas perguntas estão no ar, hoje: quem tem direito e acesso à casa própria? Qual é a política habitacional adotada no País? O que ocorreu a partir dos discursos de posse, já que o Ministério do Interior tratou do assunto com profunda prioridade?*

## COM A PALAVRA O BNH

Em palestra realizada na Escola Superior de Guerra, no final de 1981, o Presidente do Banco Nacional de Habitação, José Lopes de Oliveira, explicou a que veio o BNH, em 1964: o problema habitacional brasileiro — crise — já em fase de agravamento, precisava de um tratamento sistemático e ordenado por parte do governo e do setor privado.

Das funções do BNH, Lopes de Oliveira destacou: é o principal agente do governo no campo da habitação, orientação e controle do Sistema Financeiro de Poupança e Empréstimo — SBPE.

Em 1967 — prossegue — a criação do FGTS fez do BNH um banco de investimentos urbanos. No período de 1979 a 1985, relativo a nossa administração, precisamos tirar o atraso. O déficit habitacional está em 7 milhões; nas faixas de renda mais baixa, ele existe em termos qualitativos e o norte e nordeste é que precisam de maior concentração de recursos nas faixas de 1 a 5 salário mínimos.

O Ministro Mario Andreazza, que também falou aos estagiários da ESG, manteve a tônica no tema habitação. Considerando as necessidades existentes, o plano de ação visou sobretudo erradicação de subabitação e a implantação, no interior, de um programa para o meio rural, reduzindo migrações internas, promovendo o saneamento e a regeneração das áreas afetadas.

Os programas estão em curso. A expectativa é grande, mesmo porque nem 50% dos problemas foram resolvidos. É que, em maio de 1979, Andreazza e o presidente do BNH reuniram, no Rio de Janeiro, todos os governantes estaduais. Ouviram pedidos e lamentações. Faltava tudo nos Estados, do Acre ao Rio Grande do Sul, em termos de água, esgoto, saneamento básico e habitação. Dos

relatórios entregues, a solicitação mais arrojada era do Governador Chagas Freitas, que mostrou que precisava de 100 mil unidades. Não conseguiu nem 1/4 e há 35 mil unidades em exame no BNH, desde o ano passado. Este é um exemplo.

## CRISE À VISTA

A euforia em corrigir o déficit habitacional, em determinado momento, arrefeceu-se. Já em agosto de 1980, o presidente do BNH anunciou, na festa de aniversário do Banco, a desativação de algumas áreas. Justificava a *parada* para um balanço de recursos disponíveis. De origem bancária (é aposentado do Banco do Brasil e veio do IRB), não poderia deixar de fazer previsões para manter o fluxo da receita.

A esta altura, a inflação assustava o mercado imobiliário. A desativação dos programas do BNH significava a desativação da construção civil, que é responsável por mais de 6 milhões de empregos. Quando se imaginava uma injeção de recursos, em abril de 1980, o Conselho Monetário Nacional pré-fixou a correção monetária em 45%. Há dois anos esta situação persiste, com empresários disputando o prestígio e tentando a liberação de contratos no Banco e na Caixa Econômica Federal. Só a Associação Brasileira de Inocoops denunciou a existência de 100 mil unidades em análise, para as cooperativas habitacionais, que atendem a clientela nas faixas de 5 a 10 salários mínimos.

Quem tratou do assunto mais recentemente, foi a Câmara Brasileira da Indústria da Construção — CBIC —, João Machado Fortes que sempre esteve atento à situação. A seu ver, 1981 foi o ano de recuperação das regras mais ortodoxas do Sistema Financeiro da Habitação. Com diversos processos paralisados — esclarece —, o BNH contava com apenas 313 bilhões do orçamento para as aplicações. Só

este ano, os recursos passaram a Cr\$597 bilhões.

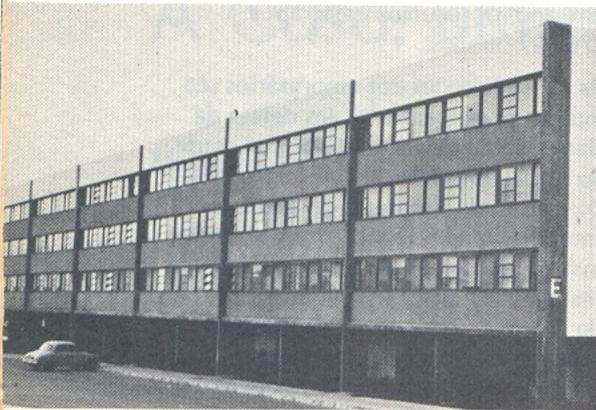
As reivindicações dos empresários são muitas, principalmente em defesa da classe média alijada do SFH por perda do poder aquisitivo. A Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário — ADEMI —, por exemplo, insistiu na adoção de uma correção real da UPC, colocando-a mais próxima do índice inflacionário, explicando que, em 1980, o reajuste desta moeda que regula os financiamentos ficou em torno de 50%, enquanto a inflação estava em 110%.

Como se não bastassem todas as controvertidas situações do mercado em meio à crise, outra surpresa: o Governo determinou à CEF a liberação de Cr\$100 bilhões para exportação, recursos da caderneta de poupança, que a rigor deveriam ser empregados no financiamento de habitações. Mesmo assim, foi a CEF quem socorreu o BNH: assinou contrato para a contratação de 45 mil unidades e que o BNH reembolsaria em 1981.

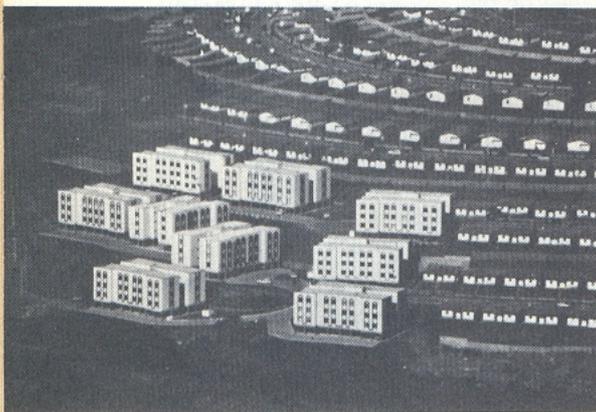
Na verdade, o ano de 1982 parece ser o ano da redenção. Nem mesmo os administradores do SFH tiveram, até o momento, condições de planejar a longo prazo. E partiu-se para um acordo Governo-iniciativa privada, visando à canalização de recursos para a construção imobiliária, fora e dentro do Sistema e o Ministro Mario Andreazza, ALÉM DE GARANTIR Cr\$ 1,2 trilhões para habitação, anuncia que até o final do Governo Figueiredo, 4,4 milhões de unidades habitacionais serão construídas. No seu primeiro ano de administração, esse número chegou a 351 mil; no segundo, 450 mil; no ano passado, 550 mil, o que fez crer que este ano vai superar 1 milhão.

## AS FONTES DE RECURSOS

Hoje, a fonte de recurso do SFH, segundo o mutuário, e que está fazendo com que o Plano Nacional de Habitação seja extremamente elitista, é a correção monetária. Dulce é médica,



Prédios baixos, evitando elevador e ocupando maior espaço



Um melhor aproveitamento do solo



Assim nasce uma nova cidade

comprou um imóvel em dezembro de 1980 com financiamento da Caixa Econômica de Cr\$ 1.818,518,80; mais de Cr\$ 600 mil ela deu como complementação, para despesas de escritura, corretagem, etc. Em julho a prestação dobrou para Cr\$ 40 mil (seis meses depois). No decorrer do ano, pagou Cr\$ 414.991,72 de prestações. O que restou da diferença de juros e correção monetária e capital integralizado foi apenas Cr\$ 261.171,87. A dívida hoje é de Cr\$ 3.216.597,06.

Elizabeth é jornalista, comprou um apartamento em Botafogo pelo Banerj em 1980 por Cr\$ 2.400 milhões; usou o FGTS para reduzir o valor das prestações e pagava Cr\$ 20 mil. Hoje, está pagando Cr\$ 37 mil, seu saldo é de Cr\$ 4.800 milhões e o que é pior, mandou avaliar e descobriu que, no mercado, o apartamento só vale Cr\$ 4 milhões.

A explicação do BNH acalenta, mas não convence. O que vale no sistema de amortização é o prazo de financiamento: se são 15 anos, mesmo que haja saldo devedor ao final, ele é custeado pelo Fundo de Compensação de Valorização Salarial.

No entender do Presidente Lopes de Oliveira, "reintegrando o valor do capital, bem como reajustando obrigações e direitos, foi possível ao Brasil desenvolver instituições que, de outra forma, não conseguiria sequer manter. Simultaneamente, Conciliaram-se operações de médio e longo prazo, e com elas, certamente, os interesses das pessoas.

— Em que pesem as críticas à técnica da indexação, no âmbito do SFH, ao mesmo tempo em que a correção monetária beneficia mais de 40 milhões de trabalhadores, que têm seus depósitos no FGTS resguardados da erosão da moeda, devemos lembrar que também são beneficiados cerca de 38 milhões de depositantes em cadernetas de poupança.

— Se de um lado — disse — enfrentamos injustas críticas quanto ao maior ou

menor acerto do que já se fez até hoje por outro lado, estamos convictos de que, diariamente, quando muitos milhares de famílias se reúnem, nos milhões de lares, nas mais diversas regiões do país, conforma-se um acordo social que gratifica a intenção e o esforço de todos os que contribuíram com dedicação e talento para que esse quadro se manifestasse.

— Tecnicamente, a correção monetária nada mais é do que o regime legal que permite reajustar, periódica e automaticamente, valores históricos afetados pela inflação, em razão de modificações verificadas no poder aquisitivo da moeda. Na ausência da correção, em conjunturas de inflação elevada, os efeitos desta se manifestam indiscutivelmente de forma muito mais injusta, pois é evidente que, em tais conjunturas, são geralmente os devedores de maior poder aquisitivo os que têm também maior possibilidade de endividamento, e que menos sofrem os efeitos inflacionários".

A seu ver, "os que criticam mais acirradamente a correção monetária, em geral, não confessam porque desejam a permanência da inflação, com todas as suas conseqüências.

— Não podemos fugir à constatação de que a conjuntura que antecedeu ao emprego da correção monetária tornou impositiva; não como forma de eliminar a inflação, mas como necessidade de com ela conviver, de vez que ainda bem presentes, em nossas memórias, as circunstâncias que a determinaram.

— O que acontece é que as instituições financeiras que operam no campo da habitação conciliam passivos de curto e médio prazos, com ativos de longo prazo, dependendo, portanto, do mecanismo de correção monetária para poderem viabilizar as respectivas atividades, sobretudo numa conjuntura altamente inflacionária.

Esclarece o Presidente do BNH, que o Banco não arbitra valores à UPC (Unidade Padrão de Capital); divulga

do sim, os valores que lhes são  
ornecidos pelo Governo, com base  
as variações de valor das ORTN  
Obrigações Rajustáveis do Tesouro  
cional), ocorridas a cada trimestre  
vil.

Quanto à metodologia de cálculo  
mpregada para aferição daqueles  
alores, sabemos no BNH apenas que  
Índices econômicos utilizados a  
partir do mês de janeiro de 1981,  
para a fixação da correção monetária,  
pertencem à série do Índice Nacional  
Preços ao Consumidor (INPC), da  
Fundação IBGE, que vem sendo  
mpregada em substituição à série de  
Índice por Atacado - Disponibilidade  
terna (IPA - DI), da Fundação  
Setúlio Vargas.

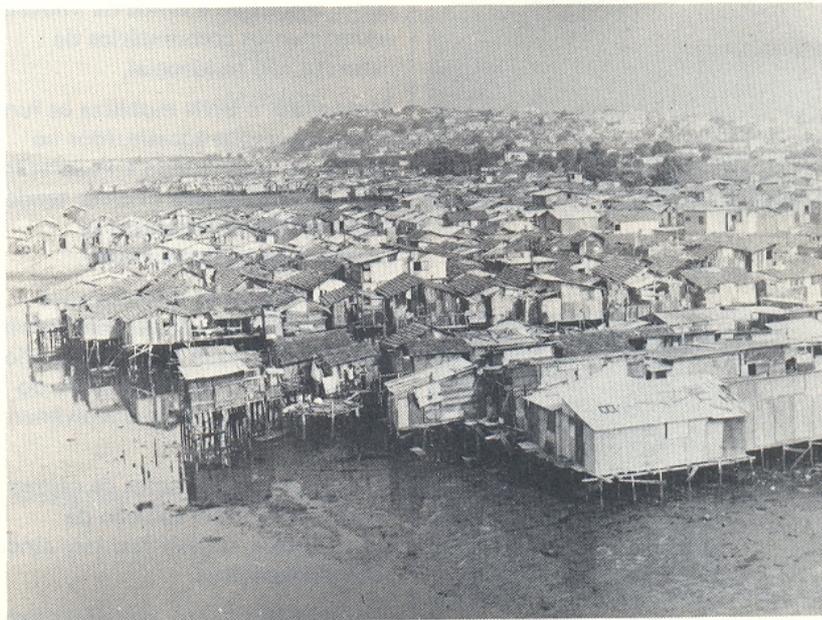
nteressa ao SFH comparar os  
ajustes sofridos pelas prestações dos  
nanciamentos habitacionais com os  
ajustes de salários, de modo a que se  
ossa aquilatar a compatibilidade  
istente entre as disponibilidades dos  
mutuários e as obrigações de  
pagamento por eles assumidas perante  
o Sistema Financeiro da Habitação.  
Para tanto se pode verificar que,  
enquanto os mutuários que percebem  
entre 5 e 20 salários mínimos, tiveram  
ajustes salariais que vão de 101,26 a  
105,02%, os aumentos dos mutuários da  
classe de 10 a 15 salários mínimos  
foram de 103,71 a 101,26%, enquanto  
para as classes de 5 a 10 salários  
mínimos a variação dos reajustes  
salariais foi de 108,73 a 103,71%.

#### OUTRAS FONTES

Na verdade, a par das explicações do  
presidente, vale dizer que o Plano  
Nacional de Habitação conta com os  
seguintes fundos: o FGTS, os depósitos  
de cadernetas de poupança e as  
captações em letras imobiliárias; o  
primeiro sob a gestão do BNH e os  
dois últimos mobilizados pelo SBPE  
através de agentes próprios: CEF, CEEs,  
ECI, APES.

Os recursos do FGTS, caracterizados  
como poupança compulsória são

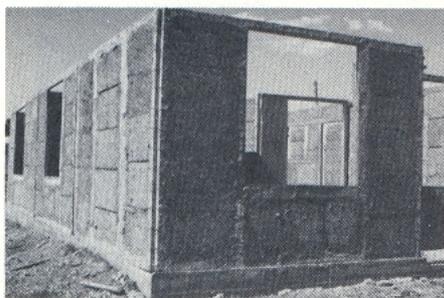
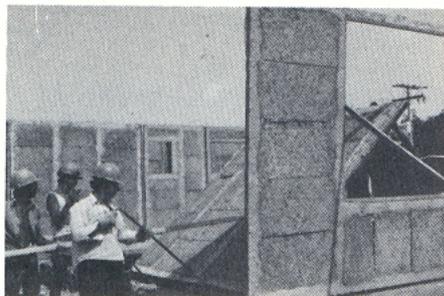
MARÉ, Rio de Janeiro, RJ



Maré: a necessidade de infraestrutura  
de água e esgoto, principalmente.



Maré: O Promorar beneficia quem  
tem casa em boa situação nas  
favelas e nos mocambos



**Painéis estruturados em concreto armado para grandes conjuntos habitacionais, utilizados na construção de 4 mil casas na Grande Porto Alegre.**  
 Sistema desenvolvido pela Climatex/Guerino que se constitui no acoplamento de painéis/paredes portantes, ligados entre si por grampos colocados nos quadros estruturais dos respectivos painéis.  
 As chapas termoacústicas de madeira mineralizada embutidas nos painéis são incombustíveis. A capacidade atual de produção é de 15 casas/dia. Sistema apresentado na 3ª Conferência sobre o Uso de Elementos Pré-fabricados – Construção Industrializada dos anos 80, Orlando, Florida, USA, março de 1982.

utilizados basicamente pelos Cohabs e os recursos de poupança voluntária são destinados à produção e comercialização de habitação para classes de médio poder aquisitivo e venda de imóveis e equipamentos comunitários de natureza não residencial.

Além disso, o BNH mobiliza os fundos de água e esgoto constituídos no âmbito de cada Estado e Federação e geridos pelos bancos oficiais, tendo como agentes promotores as Companhias de Saneamento.

Para os programas voltados para execução da política de desenvolvimento urbano controlada pelo CNDU, são utilizados recursos próprios ou do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano.

Para evitar que os fluxos de captação e aplicação sofram solução de continuidade, o BNH mantém ainda as seguintes linhas:

- seguro: de crédito; compreensivo especial; responsabilidade civil do construtor; de vida para depositantes de caderneta de poupança; de garantia de obrigações contratuais.

- fundos: de garantia de depósitos e letras imobiliárias; para pagamento de prestações em casos de perda de renda por desemprego ou invalidez (Fiel); de compensação de variações salariais.

De todos, o FGTS é o mais discutido. Depositado pela empresa na proporção de 8% da folha de pagamento, assegura ao trabalhador desde 1971 um pecúlio de valor atualizado em termos reais, e remunerando à taxa de juros anuais de 6% nas contas mais antigas e 3% nas atuais (depois da criação). Hoje há Cr\$ 1,3 trilhões de saldo total.

O saldo total de recursos geridos pelo BNH hoje é completado por comprometimentos externos – BID – BIRD – USAID – Consórcio liderado pelo Chemycal Bank of Investment Ltd – CBIL que em 1979 era de Cr\$ 12,7 bilhões.

#### A POLÍTICA HABITACIONAL, HOJE

Os especialistas do setor imobiliário, da construção civil e agentes financeiros

que acompanham o BNH desde a sua existência, garantem que nunca houve tanta mudança no Banco, como nesta administração. O presidente do BNH ao tratar do assunto repete sempre: o BNH é dinâmico, precisa se adaptar à realidade do mercado.

Dentro das mudanças, o que se viu com mais ênfase é o atendimento às faixas mais baixas. Quatro programas foram criados: o *Promorar* – programa de Erradicação da Subabituação; o *Prohasp* – Programa Habitacional para Servidores Públicos; *Prosindi* – Programa Habitacional para o Trabalhador Sindicalizado e *Pró Rio* – destinado a atender através de 22 prefeituras fluminenses, a trabalhadores com renda até 3 salários mínimos.

Outros programas foram reformulados tais como *Prohemp*, *Projeto Empresa*, *Plano Inquilino*, que até 1983 vai permitir a venda do imóvel alugado; *Programa Condomínio*, que já passou por duas reformulações e tem financiamento até 5 mil UPC.

Para facilitar a compreensão das mudanças, o BNH edita, periodicamente uma publicação que trata das Resoluções atualizando os interessados. O último com 30 reformulações, não satisfaz a CBIC que, apesar de tudo que foi feito fez uma análise do mercado e produziu dois documentos com novas sugestões. A Câmara Brasileira da Indústria da Construção representa 34 sindicatos, associações de classe, de 17 estados. Falou primeiro com o Presidente Figueiredo, depois com o presidente em exercício, Aureliano Chaves e em seguida percorreu vários escalões: Ministros do Planejamento, da Indústria e Comércio e o presidente do BNH. Os empresários querem maior participação nas decisões governamentais. Lameñtam que eles venham de cima para baixo, sem consulta às bases. Na realidade, com essas manifestações, a CBIC pode ter mérito de influir nas últimas decisões do Banco, que criou um novo perfil para o SFH, em termos de prazos e juros.

**PROGRAMA DE APLICAÇÕES DO BNH PARA 1982**

O senhor Presidente, acolhendo Exposição de Motivos do Senhor Diretor, Isaac Azevedo, apresentou à Diretoria o programa de aplicações do BNH para o exercício de 1982, o qual será encaminhado, através do Ministério do Interior, ao Conselho Monetário Nacional, à Secretaria de Controle das Empresas Estatais, vinculada à Secretaria de Planejamento da Presidência da República – SEST/SEPLAN e ao Banco Central do Brasil. A distribuição do programa de aplicações por área é a seguinte:

ÁREAS	CR\$ BILHÕES
<b>ÁREA DE INTERESSE SOCIAL</b>	<b>512,8</b>
Habitação e Oper. Complement.	360,8
Saneamento	152,0
<b>OUTROS</b>	<b>80,2</b>
Habitação (SBPE/RECON)	48,2
Desenvolvimento Urbano	28,8
Op. Apoio Técnico e Financ.	3,2
<b>TOTAL</b>	<b>593,0</b>

\* Decisão tomada pela Diretoria em sua 835a. Reunião Ordinária, realizada no dia 18 de setembro de 1981.

**SITUAÇÃO DOS EMPRÉSTIMOS CONCEDIDOS PELO BIRD ATRAVÉS DO BNH**

**DESEMBOLSADO**

Acumulado desde 1974 até novembro de 1981:

Para saneamento	US\$ 119 milhões, 102 mil
Para habitação	US\$ 22 milhões, 829 mil
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 141 milhões, 931 mil</b>

No ano de 1981 até novembro:

Para saneamento	US\$ 39 milhões, 410 mil
Para habitação	US\$ 15 milhões, 030 mil
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 54 milhões, 440 mil</b>

**CONTRATADO**

Acumulado desde 1974 até novembro de 1981:

Para saneamento	US\$ 735 milhões
Para habitação	US\$ 93 milhões
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 828 milhões</b>

No ano de 1981 até novembro:

Para saneamento	US\$ 180 milhões
Para habitação	—
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 180 milhões</b>



Coroados, Manaus, AM

# depoimentos depoimentos depoimentos depoimentos

## “É PRECISO REESTRUTURAR TODO O SFH”

**Abner Muniz Telles, empresário, ex-Vice-Presidente da Associação Brasileira de Administradores de Imóveis.**

— Através da atual política habitacional do país, o Governo está tentando uma solução para o déficit habitacional. Mas, a meu ver, não vai chegar a um consenso se não reestruturar todo o Sistema Financeiro da Habitação, até mesmo em termos de filosofia.

Uma das teses de defesa da ABADI, e em especial do empresário Abner Telles, é a necessidade de se pensar no financiamento de imóveis para aluguel. Dessa forma, o BNH favoreceria as pessoas que estão em trânsito e os que estão impedidos de participar do SFH, por falta de renda, que são muitos. Não há uma fórmula exata para que isso possa vir a ocorrer, mas uma das sugestões seria permitir a aquisição de mais de um imóvel para os de maior poder aquisitivo, dos quais um seria para alugar. Assim, a especulação imobiliária iria regredir. Com muito imóvel à venda, o aluguel sempre baixa. É o que acontece quando a oferta aumenta. A demanda satisfeita contribui também para a redução do déficit: é a lei da oferta e procura, tão conhecida. Há muitas saídas. O empresário poderia adotar um sistema de *leasing* adaptado à classe mais carente. Assim, ao alugar o imóvel, o locatário faria uma opção de compra. Dentro de 2 ou 3 anos, se comprovasse condições salariais favoráveis, adquiriria o seu imóvel.

— • —

## “NÃO HÁ NADA DE NOVO, HOJE, NA POLÍTICA DO BNH”

**Fernando Burmeister, Presidente da Direção Nacional do Instituto de Arquitetos do Brasil.**

Desde que foi criado em 1921, o Instituto de Arquitetos do Brasil marcou no contexto político desse país, como instituição independente e polemizadora. Inicialmente, lutando pela implantação de uma política habitacional e, a partir de 1964, através de estudos, vem propondo adequação da lei às reais necessidades brasileiras. Por isso, o atual Presidente, Fernando Burmeister foi o nosso convidado para discorrer sobre o assunto:

“Não mudou a política do BNH deste governo. A demagogia é maior. A meu ver, o BNH continua fracassando, desde a sua fundação, em 1964, e ainda não adotou uma política verdadeiramente de interesse social. A meta hoje é criar empregos e não

produzir habitação. Nada tem de novo nisso.”

Sem que sejam dadas soluções básicas e imprescindíveis para o problema como um todo, de nada vai resolver — enfatiza Fernando, que enumera alguns pontos:

- a vida útil da casa, que hoje é de 1/3 do prazo de financiamento;
- garantia de financiamento — as Companhias de Habitação, entre 5 e 10 anos de existência, já estão produzindo subabitações, entrando, assim, na escala de déficit habitacional;
- evitar a especulação imobiliária;
- controlar o crescimento desordenado das cidades;
- impedir a contradição entre a estrutura bancária e a função do lucro de operações financeiras;
- impedir o processo de destruição da filosofia social, com financiamentos de hall de entrada sofisticado, piscinas, saunas, porteiros eletrônicos, condomínios na Barra da Tijuca, enquanto se fazem indignos conjuntos habitacionais;
- intervir no elitismo.

Fernando Burmeister acha que ninguém tem solução mágica para o problema habitacional brasileiro, que é bastante complexo. Mas defende a necessidade de que se fixem medidas que permitam até aos usuários do Sistema Financeiro da Habitação deliberar sobre o assunto. Dessa forma, a seu ver, se terá o fortalecimento de técnicos — engenheiros, arquitetos, economistas, etc. — com a real competência para discutir a melhor política habitacional brasileira. “Entendemos — disse ele — que há um limite de intervenção estatal. A iniciativa privada precisa se fazer ouvir.”

— • —

## “O IMPORTANTE É A FINALIDADE SOCIAL DO PROGRAMA”

**Eliane Athaide, coordenadora do Serviço Jurídico da Pastoral de Favelas da diocese do Rio de Janeiro. Há mais de 15 anos atua nesse campo, foi indicada pelo Cardeal Dom Eugênio Salles, que criou a Pastoral em 1972, para o depoimento com a visão da Igreja.**

Eliane considera que só a CNBB fala pela Igreja, mas atende ao Cardeal e dá a sua visão de vivência:

- O Sistema Financeiro da Habitação só muito recentemente vem retomando a direção da finalidade precípua para o que foi criado: habitação de interesse social e habitação destinada à população de baixa renda, com vistas à erradicação da subabitação, conforme dispõe a lei de sua criação.

— O total de moradias populares financiadas pelo BNH tem sido, entretanto, insuficiente dado que, por força do retorno de custos aplicados, com o uso do dinheiro caro (FGTS), somente atende à população com renda superior a 3 salários mínimos.

O novo programa de moradias — Promovendo pretende sanar essa dificuldade, financiando projetos de construções populares acessíveis às populações de renda mais baixa, com amortização prevista de 10% do salário mínimo, medida que, somada aos incentivos já existentes, se constituirá num esforço real no sentido popular. Desconhecendo, entretanto, a dimensão deste programa, contexto global da política habitacional, sistematizada, é difícil imaginar que se conseguirá, de imediato, a retomada da direção da finalidade da Política Habitacional a partir da criação do BNH. Para o cumprimento integral dessa política, ante desviada, será preciso a mudança na direção política do Sistema, com a volta predominante do cumprimento da finalidade social do programa.

— • —

## “O PROBLEMA HABITACIONAL TEM ORIGEM NA CONCENTRAÇÃO DE RENDA”

**Délio dos Santos, advogado, deputado federal pelo PMDB/rj e candidato a reeleição.**

“O déficit habitacional (real) do Brasil entre 10 a 15 milhões de moradias. Após a explosão demográfica, é evidente que o Sistema Financeiro da Habitação não vem cumprindo as suas finalidades básicas, principalmente com relação à baixa renda. A par dessas observações, se analisarmos bolsões de miséria em torno das grandes cidades, que crescem dia a dia, as favelas, os mocambos, verificamos facilmente que o SFH não atende às necessidades da população. Cabe uma pergunta: por que isso ocorre?

— É que o baixo poder aquisitivo do trabalhador impede de alugar ou comprar imóvel. Isso concorre para o crescimento do déficit habitacional. Faz aumentar os bolsões de pobreza.

— A saída?  
— O problema está na concentração de renda no Brasil: ela se amplia cada vez mais, a favor de uma minoria. A classe média, qual de incluem os profissionais liberais, um exemplo, está sofrendo essa pressão. A solução a curto, médio e longo prazo, mudança do modelo voltada para essa população. O problema da habitação é um problema social. Do mesmo modo que o Estado investe em saúde pública sem retorno imediato, que investir em habitação, nem que se construa imóvel de aluguel cobrando apenas 5 a 10% do custo, uma taxa

# Coimentosdepoimentosdepoimentosdepoimentos

## "AS ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS DEVEM SER OUVIDAS"

Ré Rezende, analista de sistema, administrador de empresa, Presidente das Associações de Moradores do Cosme Velho e da Federação das Associações de Moradores do Rio de Janeiro.

— A política habitacional foi melhor. Está muito mal. Desviada de seus objetivos, servindo de especulação não voltada para o caráter social, que necessariamente a habitação deve ter, criando adensamentos inúteis, sem planejamento.

— desestimulando a fixação do homem na área rural, sem uma orientação específica do uso do solo urbano que dê prioridade ao caráter social da habitação, essa legislação para ser desenvolvida a contento, teria que levar em consideração as diversas contribuições que as comunidades vêm desenvolvendo e que estão preparadas para dar, através de suas organizações, tais como as associações e entidades profissionais. Muitas entidades, como a CNBB, o IAB, a OAB, têm se dedicado ao assunto, atuando-o com minúcias e estão em condições de oferecer subsídios a esse Programa. A legislação sobre o uso do solo terá de ser decorrente de uma política habitacional a nível federal mas que deve prioridade aos municípios. A municipalidade com articulação nacional vem se adaptando à realidade, com imposições de normas, de leis, de estruturas de cima para baixo, quando deveria ser o inverso. Condeno a centralização, os erros autoritários, a administração verticalizada. A Política Habitacional tem que ter a participação da base para atender às reais necessidades da população. Daí porque as associações comunitárias devam ser ouvidas.

— ● —

## "ONTEM FOI PIOR QUE HOJE"

Emílio Ibrahim, engenheiro, ex-Secretário de Obras do Estado do Rio de Janeiro, antes e depois da fusão, atual candidato do PDS ao governo fluminense.

— A meu ver, a política habitacional brasileira evolui por estágios. Numa primeira fase, tivemos a sua implantação. Vivemos o segundo estágio, o de aprimoramento e, em pouco tempo, teremos um estágio satisfatório, ou seja, de solução para os problemas.

— Na concepção do engenheiro, a política habitacional tem que ser vista como um todo, considerando vários fatores e atenuantes, tais como: o preço da construção, o valor do financiamento, demanda, inflação, etc. Só quando se conseguir baixar o custo do material, corrigir o déficit, aumentar a

velocidade do atendimento à população carente, se terá o aperfeiçoamento do SFH. Emílio Ibrahim acha que "ontem foi pior que hoje". Que através desses estágios pode entender que se conseguiu a rotatividade de recursos, criando-se, com a correção monetária, um fundo de desenvolvimento capaz de atender à população de baixa renda. Entende que a população cresce e há sempre uma demanda carente de habitação, mas que aos poucos o déficit será corrigido. "O caminho é este e aparando-se as arestas, se atingirá as metas desejadas, ou seja, o estágio ideal" — concluiu.

— ● —

## "HOJE ESTÁ MUITO DIFERENTE DE QUANDO COMEÇOU"

Raul Santana, fundador do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais; ex-Presidente da Cosmo Engenharia, vendida à Veplan; Conselheiro do INOCOOP/RIO.

"Hoje está muito diferente de quando começou". Assim se expressa Raul Santana quando perguntado como vê a Política Nacional da Habitação. E prossegue:

— Naquela época, há 15 anos, o INOCOOP se baseava na Carteira de Projetos Cooperativos dirigida pelo empresário João Fortes. Começamos antes da lei que criou as primeiras 26 cooperativas. Demos partida ao programa que atende ao pessoal entre 5 e 10 salários mínimos. Havia uma linha direta e mais rápida com o BNH para os financiamentos e liberação de compra de terrenos. A política adotada, hoje, ainda é válida, mas é preciso corrigir os altos custos, minimizando gastos e eliminando intermediários.

— O INOCOOP não é intermediário?  
— A taxa de administração que ele cobra incide apenas 4% nos custos. Alguém tinha que fazer o que ele faz para as cooperativas: contabilidade, assessoria técnica e jurídica.

— ● —

## "É PRECISO MAIOR FLEXIBILIDADE NA FIXAÇÃO DE PRAZOS E JUROS"

Luiz Alfredo Stockler, Diretor-Presidente da HASPA, Presidente da Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança — ABECIP.

"O Plano Nacional da Habitação tem que ser visto sob dois enfoques: sob o ponto de vista do mecanismo de funcionamento e da orientação. Tecnicamente, o Sistema Financeiro da Habitação está bem estruturado: atende a todas as faixas da população, difere de muitos países, onde poupança captada é aplicada a longo prazo."

Luiz Alfredo Stockler enfatiza que a casa é o maior bem do homem e que o brasileiro não pode comprar à vista (pelo menos a grande maioria) e com o nosso típico *jetinho* foi preciso conciliar o saldo disponível da poupança com as necessidades do comprador. A longo prazo, apesar da instabilidade financeira, social e política que atravessamos, nosso sistema se solidificou e já é imitado por alguns países, inclusive a França.

O Presidente da ABECIP deixa claro que o SFH não é perfeito. Ele precisa oferecer maior flexibilidade na fixação de prazos e juros, sem atender à corrente que defende maiores facilidades financeiras. Se as adaptações se derem nesse nível, vai ser fácil verificar que daqui a pouco tempo teremos prazo de 100 anos e juro 0.

— A meu ver, é preciso que a Política Habitacional esteja inserida na Política de Desenvolvimento Urbano, onde a casa seja um dos elementos a oferecer melhores condições de habitabilidade, permitindo que todos os serviços de infraestrutura sejam oferecidos simultaneamente. Isso evitará o desequilíbrio que ocorrerá sempre que esta providência não for adotada. Há várias propostas nesse sentido, inclusive a adoção do Imposto Predial progressivo para quem tem áreas sem construção. O BNH e o CNDU estão cuidando disso e é o que vai ajudar na distribuição equitativa da população, permitindo, inclusive, que saneamento urbano tenha maior expressão.

— ● —

## "O BNH VEM CONSEGUINDO ATINGIR AOS SETORES SOCIAIS MAIS CARENTES"

Mauro Magalhães, empresário, ex-Deputado Federal, Presidente da Associação de Dirigentes das Empresas do Mercado Imobiliário — ADEMI

"O Brasil deu um pulo muito grande nos últimos anos ao conseguir construir para o pessoal de renda mais baixa. O BNH, com a política atual, vem conseguindo atingir aos setores sociais mais carentes, inclusive multiplicando seus financiamentos, superando o que se fez até 1966, quando o número de proprietários não chegava a 200 mil".

— Acho que o BNH precisava sofrer alguma mudança em termos da dinâmica de atuação do Sistema Financeiro da Habitação. Mas não se pode deixar de reconhecer a vitória social alcançada para as famílias que conseguem um teto. Afinal, é essa segurança que contribui para a saúde e o bem-estar social do indivíduo. A par disso, a geração de empregos e o desenvolvimento do mercado imobiliário são fundamentais quanto ao capital empregado.