

...z menos o que sobra para poupar, sendo as perdas mais rápidas quanto maior for a inflação.

O banco empresta a longo prazo - quando começou, a no máximo quinze anos; hoje, a trinta anos. Para isso, sua fonte principal de recursos tem de ser o FGTS, que naturalmente só é utilizado a longo prazo, ou eventualmente - como nos casos da aposentadoria, desemprego ou aquisição de moradia.

Contudo, pelo exposto quanto à longa crise social, o fundo tem sido usado freqüentemente, até para complementar salários no pagamento de prestações. Perdendo pelos dois lados (depósitos e saques do FGTS) com a política salarial, o BNH tem recorrido, na emergência, a fontes acessórias e adicionais de recursos - dependentes da conjuntura econômica imediata -, que deixam portanto vulnerável diante de sua responsabilidade a longo prazo, para não dizer inviável, na opinião de alguns.

Dizer "o BNH não vai à falência, porque é do governo", significa - mais que um engano quan-

to à relação do banco com os recursos públicos - assumir o prejuízo da sociedade. Os recursos que fossem transferidos para o banco, neste caso, seriam retirados de outro setor, como saúde ou educação, ou de maiores impostos, ou de emissão de moeda - elevando a inflação -, e assim por diante.

A solução não está, portanto, numa atitude de expectativa, contando-se com subsídios, ou ainda em se considerar o BNH inviável, pois a população continua crescendo a uma razão de aproximadamente 3 milhões de pessoas por ano, sendo grande parte nos níveis mais baixos de renda, que devem ser abrigados.

A menos que se revele alguma nova fonte de recursos, não orçamentários, e considerando o regime de mercado que rege a atividade econômica brasileira, a solução está no financiamento auto-suficiente em grande escala, e portanto na preservação do BNH em meio à atual crise nacional, que não é econômica - já que o país tem grande potencial para gerar riqueza - e sim financeira, ou seja, a riqueza disponível é insuficiente. Cabe à sociedade como um todo concili-

liar as medidas superiores de governo tomadas quanto à crise e às possibilidades imediatas do BNH.

O que cabe à sociedade - que o BNH integra - decidir? Manter ou não seu projeto, que não vincula à chamada administração direta (secretarias, serviços ou autarquias), nem o faz depender essencialmente da estrutura burocrática ou de recursos do governo para existir.

Para isso, a primeira providência é ajustar a política salarial ao regime que sempre vigorou quanto a correção monetária dos financiamentos a longo prazo concedidos pelo BNH. Isso teria um efeito imediato para a recuperação do FGTS, das cadernetas de poupança, e sobre o rápido crescimento da inadimplência no âmbito do BNH, que tem empenhado recursos no limite de seu alcance. ■

* Os dados utilizados foram obtidos do Relatório Anual do BNH, 1991 o último publicado.

Propostas do IAB/RJ - vinte anos depois *

Filosofia de atuação

1. Considerar o déficit habitacional não como decorrência única do aumento da população e sim como a incapacidade do capitalismo brasileiro de produzir e comercializar a "mercadoria casa" para quem não tem renda, nem trabalho, nem tampouco liberdade política de se impor.

2. Considerar o baixo PIB e a ínfima renda per capita (indicadores econômicos que não demonstram as relações sociais de produção e reprodução da moradia, nem o contexto cultural no qual tal produção se dá) para provar que o "subdesenvolvido" mora mal é um erro. Tribos de índios da África podem morar tão bem ou melhor do que o próprio presidente do BNH, se levarmos em conta os diferentes valores, necessidades e motivações que os movem. Uma casa de taipa nem sempre é pior que uma casa de concreto aparente; existem muitos outros fatores envolvidos quando se pensa em qualidade de habitação.

3. Considerar a cidade não só como a base material sobre a qual se dão relações sociais, econômicas, políticas e culturais. Ela é, ao mesmo tempo, um produto e um estímulo a tais relações. O espaço urbano tem a propriedade de servir para exprimir o conteúdo de determinada sociedade, ao mesmo tempo que exerce sua determinação sobre ela. A cidade produz a sociedade e é por ela produzida, com todos os seus antagonismos e interesses.

4. A interação com o espaço urbano é fenômeno cotidiano que diz respeito a todos, e todos têm o que dizer sobre ele, sendo a questão da

Texto

Comissão de Planejamento Urbano do IAB/RJ



gestão democrática de tais espaços uma das questões centrais da transição democrática entre nós, brasileiros.

5. Promover a aquisição da casa própria não é necessariamente sinônimo de melhorar as atuais condições de moradia da maioria da população. Tais melhorias das condições de habitação devem se dar, também e necessariamente, por ações a nível das políticas para aluguéis, uso do

solo, propriedade da terra, desenvolvimento urbano, salários e muitas outras.

6. A avaliação das necessidades habitacionais da população é tarefa local, quando muito municipal (nível de poder de Estado mais próximo da realidade urbana). Tentar a nível federal produzir equipamentos, serviços e metodologia uniformemente aplicáveis a todo o país é grave erro.

7. A participação direta do Estado no financiamento, produção e comercialização de habitações e equipamentos de serviços públicos básicos é fundamental, devendo a sociedade, seja diretamente através de seus movimentos sociais urbanos e rurais, seja indiretamente através de seus representantes parlamentares legitimamente eleitos. Ao mesmo tempo em que criticam lutam contra os erros das políticas oficiais que procuram dar conta da questão habitacional no Brasil, compreender que os órgãos, agentes, instituições, criados para atuar nessa área, são um patrimônio da nação duramente construído e que devem ser preservados da destruição por los interesses internacionais e nacionais de grupos econômicos, associados, que procuram privatização dos bens públicos.

8. A articulação financeira e todos os empréstimos e obrigações internacionais do sistema precisam estar sob controle do Congresso Nacional, devendo as relações do BNH com a International Union of Buildings Societies and Services Association (IUBSSA), Banco Interamericano de Poupança e Empréstimo (BIAPE), Banco Mundial, BID, entre outros, ocorrer de tal forma



João Teodoro

que em nenhuma hipótese o banco contraia empréstimos por juros maiores do que aqueles cobrados aos mutuários do sistema.

9. A exportação dos serviços e cooperação técnica, produtos e materiais, na área da habitação e desenvolvimento urbano, deve se dar na medida direta de uma contrapartida na mesma área, por nossos parceiros, procurando evitar ao máximo ações unilaterais que estimulam e facilitam a indesejada imposição de valores de nossa terra sobre outros e/ou vice-versa.

10. Devemos todos apoiar a democratização do poder na gestão interna da política habitacional, administrativa e de pessoal através da participação dos profissionais, funcionários e trabalhadores do BNH nas decisões do banco que lhes dizem respeito.

11. A formulação de uma nova política habitacional deve estar fundamentada no conceito de que o habitat é um patrimônio inalienável do cidadão e da sociedade e que a melhoria das condições de habitação - seja de quem for, sejam quais forem, estejam onde estiverem - é um direito de todos e obrigação do Estado, exigindo:

- mudanças das práticas governamentais centralizadoras do poder, do fazer e do saber ideológico oficial, que procuram impor uma única e universal receita do que seja morar bem;

- definição e controle das margens de lucros e dos riscos dos agentes envolvidos em todo o processo, por parte da sociedade;

- aprovação pelo Congresso Nacional do projeto de lei de desenvolvimento urbano, no qual se procura modificar condições básicas que têm atrasado o desenvolvimento nacional neste campo;

- política agrícola fundamentada na reforma agrária e no desenvolvimento de cidades de pequeno e médio porte, que em muito contribuiria

para aumentar o leque de opções do campesinato na procura de uma vida melhor;

- criação de um ministério da habitação e do desenvolvimento urbano, encarregado das políticas para a habitação e desenvolvimento urbano e regional do país.

Recursos

O BNH atua como banco de segunda linha, através de entidades financeiras e promotoras, públicas e privadas (Cohab, cooperativas, montepios, construtoras, carteiras hipotecárias, associações e caixas militares, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, caixas econômicas e outros).

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) capta recursos públicos através de agente (venda de letras imobiliárias, recebimento de depósitos de caderneta de poupança).

A posição do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1982 foi a seguinte:

Recursos	
FGTS	} 77,7%
Retornos de financiamento	
Valores mobiliários	5,5%
Empréstimos, estornos	2,3%
Valores de terceiros.....	5,3%
Outros.....	9,2%

Despesas	
Empréstimos a agentes financeiros do SFH.....	} 72,4%
Saques do FGTS.....	
Valores mobiliários	5,5%
Valores de terceiros.....	5,3%
Amortização de empréstimos e encargos financeiros referentes a empréstimos no exterior.....	14,3%
Despesas de custeio (implantação de novas agências).....	2,5%

Aplicação por região

Norte	
Nordeste	
Sudeste	
Sul.....	
Centro-Oeste	
A discriminar.....	

Aplicação por área

Habitação	
(interesse social, 53%; demais programas, 15%)	
Desenvolvimento urbano.....	
(saneamento, 27%; demais programas, 4%)	
Operações de apoio técnico financeiro.....	

O BNH opera com recursos de terceiros. O montante representa mais de 90% de seu ativo, e remunera esses recursos com com monetária e juros de até 8% ao ano. O FGTS responde a 3/4 de seu passivo e é remunerado a uma taxa anual de 3,7%. Por essa razão, o BNH necessita obter uma rentabilidade mínima para cobrir seus custos financeiros e despesas administrativas (rentabilidade em torno de 6% ao ano).

Foram estabelecidas medidas para manter o equilíbrio econômico-financeiro do banco, tais como:

- cobrança de juros durante o período de carência para todas as operações;

- redução de 50% dos prazos de carência das operações do BNH com seus agentes;

- reformulação de cobrança de taxas de administração de 1% para de 1% a 3% em função do programa;

- rigidez nos prazos dos cronogramas dos empréstimos previamente contratados, agilizando a cobrança da taxa de compromisso;

- criação de caderneta do FGTS a partir de...

de 1983, para os empregados controlarem diretamente os depósitos efetuados por sua empresa, bem como o valor dos juros e correção monetária creditados pelo banco depositário.

Propostas:

Redistribuição das aplicações por região, sendo mais proporcional à população de cada região, priorizando também as faixas de rendas mais baixas, por exemplo, aplicando nas carteiras de maior renda do Rio de Janeiro, para as de menor renda no Norte etc.

Dar autonomia aos gerentes de cada região para que possam administrar os recursos conforme suas necessidades, criando uma estrutura matricial para sua administração.

Redistribuir as aplicações dos recursos por área da seguinte forma:

- Habituação 50%
- Interesse social, 65%; aluguel, 25%; demais programas, 10%)
- Desenvolvimento urbano 49%
- Saneamento, 90%; demais programas, 10%)
- Operações de apoio técnico financeiro 1%

Essa forma, incentiva-se a área de saneamento, com o objetivo de transformar as áreas carentes ou locais com atrativos para o comércio etc. Sem que isso se transforme numa especulação maior, levando a população para locais mais distantes, tendo em vista que o saneamento chegaria antes da população.

Além das cooperativas e dos grandes construtores e outros, que são os agentes financeiros do banco, ampliar essa faixa de agentes para pequenos construtores e arquitetos autônomos, com o objetivo de atender mais à população de baixa renda e melhorar o mercado de trabalho.

Programas

Representação dos programas do BNH "para proporcionar opções de solução habitacional aos diferentes segmentos da sociedade brasileira" (Relatório Anual do BNH, 1982).

Programas que possibilitam o acesso à casa própria:

Programas de sentido social
 Promover: erradicação ou recuperação de favelas, através de saneamento, urbanização da área e construção de habitação.

Profilurb: financiamento de lotes com infraestrutura básica.

Procam: financiamento direto ao beneficiário por aquisição, construção e melhoria da habitação de interesse social.

Prohab: produção e comercialização de habitação de interesse social.

Recursos: do FGTS, administrados pelo BNH, processando-se as operações por financiamento do BNH ou por refinanciamento a entidades estaduais ou municipais; também pode receber recursos do Finsocial.

Programas de caráter associativo

Cooperativa: produção e comercialização de habitação dada a associados de cooperativas habitacionais.

Prossindi: financiamento para o trabalhador sin-



Jair Malavazi

dicalizado para a construção ou melhoria da habitação.

- Prohemp: agente promotor: empresas pública e privada; beneficiário: empregado da empresa, produção e comercialização da habitação.

- Instituto: produção e comercialização de habitação pelo Instituto de Previdência Social, ou por entidades assistenciais integrantes da estrutura administrativa da União, dos Estados e dos municípios.

- Pronasp: financiamento da casa própria ou melhoria a servidores públicos.

- Propesg - financiamento da casa própria para pescadores e infra-estrutura de apoio.

- Placar: para o trabalhador rural.

Recursos: administrados pelo BNH e SBPE; destinados a grupos associativos, determinadas categorias de profissionais, pessoas vinculadas a empresas privadas ou públicas.

c) Outros programas

- Cicap: financiamento de terreno e casa própria.

- Condomínio: terrenos, casas, infra-estruturas em condomínio.

- Pecon: financiamento de materiais de construção.

- Inquilino: financiamento da casa por ele alugada.

Recursos: provenientes diretamente das cadernetas de poupança operadas pelas entidades do sistema brasileiro de poupança e empréstimo (SBPE).

d) Outros financiamentos

- Proec: financiamento de creches, escolas, clínicas médicas etc.

- Finec: financiamento de equipamentos em conjuntos habitacionais.

Proposta:

Dentro do programa de sentido social, propõe-se dar um espaço para a construção de habitação, para aluguéis de baixo custo, cabendo ao município a posse do solo urbano e do imóvel. Essa proposta exige uma mudança no papel do município, um poder de atuação, atualmente diminuído, evidenciando-se claramente a necessidade de uma reforma tributária.

Assim, o município, com determinado poder, entraria como agente atuante, sendo o primeiro beneficiado, o único proprietário.

Passar-se-ia em uma segunda etapa a um segun-

do beneficiado, que seria o próprio usuário, através de um baixo aluguel. Este segundo, beneficiado estaria entre os 195 salários mínimos, do de entraria um controle mais rigoroso do governo federal.

Vantagens: descentralização e maior controle tanto da especulação imobiliária, como da especulação dos próprios usuários, e maior controle do valor do solo urbano.

Uso do solo

Assegurar áreas em proporção ideal aos recursos disponíveis a serem canalizados para a infraestrutura dessas áreas.

Racionalizar o processo de crescimento de novas cidades, prevendo as demandas de espaços e serviços, provenientes das grandes concentrações e aglomerações metropolitanas.

Garantir programas habitacionais e melhorias de infraestrutura urbana, dando a ênfase necessária ao planejamento urbano e regional, estimulado por instrumentos e fundos financeiros da mesma origem que os do SFH.

Garantir o crescimento da organização e mobilização da população na defesa de seus interesses ligados ao uso do solo.

Democratização no processo de planejamento na tomada de decisão quanto à ação pública, programação e a distribuição de recursos, de modo a não permitir pressões por parte do mercado imobiliário.

Garantir assistência técnica e financeira aos projetos de âmbito rural, através de repasse.

Saneamento básico

Garantir serviços de abastecimento de água de esgoto de acordo com as necessidades reais de cada região, viabilizando o progresso social e o bem-estar das populações carentes.

Garantir investimentos para as cidades de pequeno e médio portes.

Desconcentração das atividades produtivas.

Promover alterações na estrutura agrária das áreas de agricultura tradicional.

Fixação de mão-de-obra na área rural. ■

*Os dados utilizados foram obtidos no Relatório Anual do BNH, 1982, o último publicado.