

Habitação

Sonho da casa própria está se transformando num pesadelo

Por Suely Lievori

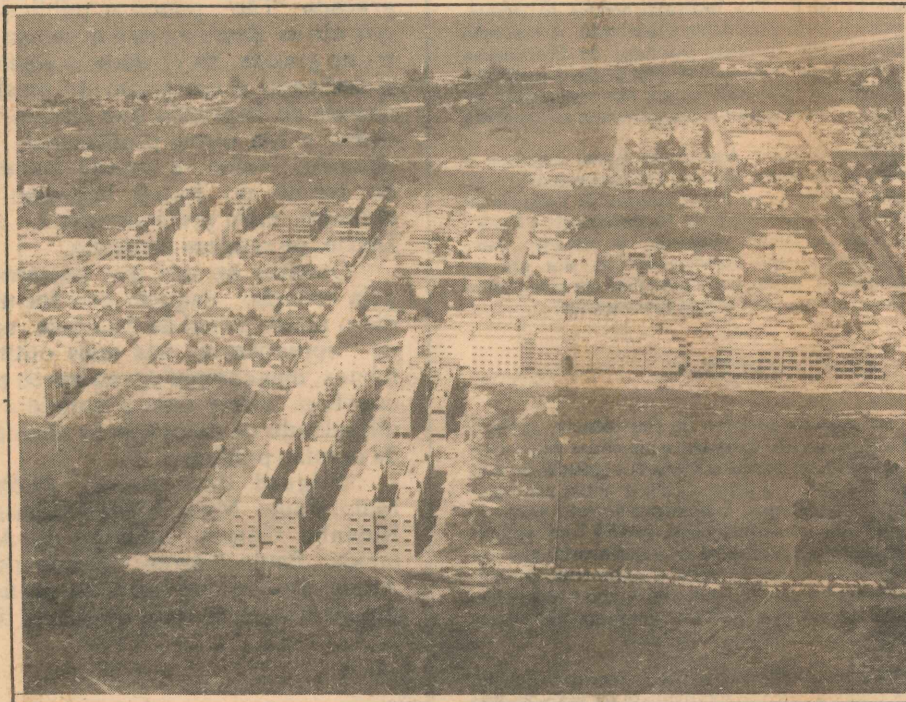
Fotos: Arquivo de A TRIBUNA

(Continuação da 1ª Página) Com o recente aumento de 72,84 por cento nas prestações da casa própria — que começará a vigorar a partir deste mês — os mutuários, tanto do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (Inocoop-ES), da Companhia de Habitação (Cohab), e do próprio Banco Nacional da Habitação (BNH), “vêm o sonho da casa própria criar asas, voar e ficar de fora do alcance — este é o consenso geral entre os grupos de mutuários da maioria dos bairros de Vitória.

Segundo a sr^a. Maria Cristina Ribeiro, residente em Itapoá, com renda mensal de Cr\$ 55 mil, quatro filhas em idade escolar, “o aumento da casa própria é monstruoso, pois não dará para a classe média arcar com esta despesa a mais. Vejo por meu caso, sou viúva, requeri a casa pelo Inocoop-ES em 1976, paguei o período de poupança até 1978 e iniciei o financiamento pela Caixa Econômica Federal em 1979. As primeiras prestações foram de Cr\$ 5.680,00. Até o ano passado pagava Cr\$ 9.890,00. Com este novo reajuste irei pagar cerca de Cr\$ 16 mil e esta quantia é muito pesada para mim. Incluindo despesas com alimentação, vestuário, transportes para a ida das crianças à escola, médico e mais as prestações da casa não sobrar nada no final do mês, e é bem provável que eu fique devendo a algum credor” — desabafou.

Em menores proporções, a sr^a. Maria de Lourdes Souza, solteira, com renda mensal de Cr\$ 19 mil, sofre as agruras da elevação das prestações da casa própria. Segundo ela, “a dificuldade hoje em dia, não está em ficar na fila de espera para conseguir o financiamento da casa própria, está sim, na manutenção do pagamento das mensalidades”. Ela requereu o apartamento em 1976, para Itaparica, Parque Coqueiral, primeira etapa, pelo Inocoop-ES, com 52m², dois quartos com dependências. A poupança foi paga de março de 1978 a junho de 1979, sendo que no primeiro ano a poupança foi de Cr\$ 705 e no segundo ano de Cr\$ 924, mas até agora está na fila de espera do financiamento.

E mesmo não tendo conseguido ainda o financiamento da Caixa Econômica Federal, ela já sente a necessidade de passar para a frente o seu imóvel “pois não poderei arcar com a constante elevação das prestações, ainda mais agora com a ameaça do Governo Federal em transformar os reajustes semestrais”. O anúncio que ela colocou nos jornais durante três meses recebeu pouca procura, “e quando isso ocorria era para trocar por isso ou por aquilo e nunca a



Na Praia da Costa, um conjunto para a classe média

troca em cruzeiros vivos. Outros, por sua vez, queriam que eu continuasse com o meu nome no financiamento e eles pagariam as prestações. Após a quitação haveria a transferência”. O motivo da proposta prendia-se na ficha negativa destas pessoas que as impediam de requerer imóveis com seus próprios nomes.

As propostas são inúmeras, assim como são inúmeros os interessados na transferência de direitos, mas que também se sentem intimidados pelos recentes aumentos das prestações. Os jornais continuam divulgando os anúncios — e estes na maioria dos casos, não são respondidos. Na opinião da sr^a. Maria de Lourdes Souza, a prática dos classificados, na tentativa de venda da casa própria, “é pura perda de tempo e de dinheiro”. Outro fator que contribui para a transferência de direitos das unidades habitacionais financiadas pelo Governo é a sua localização muito distante dos centros comerciais. O caso típico é o Conjunto Residencial de Itaparica, em Vila Velha, que figura em página exclusiva nos classificados de jornais.

Cerca de 33 dos 110 anúncios dominicais de transferência de direitos da casa própria do Inocoop-ES pertencem ao Conjunto de Itaparica. Os mutuários reclamam da falta de infra-estrutura, da localização, da falta de policiamento, do abandono, e principalmente da carência de transportes em tempo hábil. To-

davia, o principal fator que contribui para o êxodo da população e a conseqüente necessidade de transferência de direitos sobre as casas, é a elevação das prestações. A assertiva é comprovada pela sr^a. Maria de Lourdes Souza, para quem, “o fator condicionamento da transferência é a inexistência de associação entre o salário e o aumento de 72,84 por cento das prestações. Com este aumento a prestação vai para aproximadamente Cr\$ 11 mil, que é a metade do meu salário”. Continua ela, “se o reajuste for mesmo semestral, como quer o Governo, então em novembro teremos um novo aumento e quem conseguirá suportar as prestações?”.

INOCOOP/ES

Mas parece que as agruras dos mutuários ainda não afetou a política de financiamento do Inocoop-ES e seus dirigentes ainda estão otimistas. O superintendente do Inocoop-ES, sr. Arizio Varejão Passos Costa, afirma que os efeitos do novo aumento das prestações da casa própria ainda não “tiveram reflexos na prática, pois ele somente entrará em vigor este mês”.

Segundo ele, “o aumento de 72,84 por cento, poderá causar impacto na agência do Inocoop-ES a partir de julho. Por enquanto, podemos apenas tecer estimativas hipotéticas, que poderão ser desmentidas com a prática”. Para ele,

a nova prestação não causará grandes modificações no setor de cadastro “porque ela está abaixo do reajuste dos aluguéis, e o mutuário está pagando o que será seu. A fila de espera conta com aproximadamente 10 mil interessados.

Por outro lado, o sr. Arizio Costa alerta para o fato de que até 1968 o Inocoop-ES atendia a interessados na faixa salarial de um a seis mínimos. Hoje, entretanto, com a elevação dos custos operacionais e com a elevação dos índices inflacionários, o Inocoop-ES somente financia unidades habitacionais para os interessados que tenham renda acima de três salários mínimos, ficando aos de menor poder aquisitivo a opção pela Cohab e pelo Promorar — programa do BNH. Esta prática do Inocoop-ES permitiu o ingresso da classe média nas unidades habitacionais, e hoje, um operário — que percebe acima de três mínimos — concorre com médicos, engenheiros e odontólogos. Todos os que querem a casa própria, mesmo que ela seja financiada pelo BNH. E o que deveria ser de consumo popular passa a ser estruturado para as classes mais altas, embora o sr. Arizio Costa afirme que “não há privilégios, e que todos concorrem em mesmo grau de competição, tanto o médico quanto o operário”.

E enquanto novas válvulas se abrem para a classe média-alta e o conseqüente fechamento para a classe média-baixa, os aumentos são registrados, em termos de elevação das prestações da casa própria. Considerada “um sufoco” a situação atual dos mutuários do BNH, segundo os moradores, a cada dia que passa é agravada diante dos aumentos estipulados e das alternativas buscadas pelo Governo para compatibilizar o valor dos reajustes com o poder aquisitivo das pessoas. Os paliativos encontrados pela administração nacional, não fazem sentido, na opinião dos mutuários, “pois somente é levado em consideração uma minoria privilegiada, esquecendo-se de que a maioria dos mutuários pertence à classe média-baixa, que além da casa própria têm outros sonhos, como um telefone e um carro”.

PALIATIVOS

De um lado, o Governo Federal apontando soluções que visam amenizar o impacto do aumento de 72,84 por cento, e do outro lado, o protesto dos mutuários que alegam a “inconstitucionalidade” do aumento previsto para este mês. A nível de Espírito Santo, a recém formada Associação de Mutuários elabora seus estatutos e organiza o boicote contra o aumento, assim como tem o objetivo de impetrar ação judicial contra o BNH, no sentido de que as prestações sejam pagas em juízo. Se os mutuários ganharem a ação judicial, o BNH deverá restituir o excedente pago.

Soluções apresentadas não melhoram imagem

Os mutuários entram na Justiça para re-querer seus direitos contra o aumento nas prestações e o Governo Federal, através do ministro do Interior, sr. Mário Andreazza, e do presidente nacional do BNH, sr. José Lopes de Oliveira, procuram soluções para amenizar o impacto do reajuste. A primeira iniciativa foi quanto a possibilidade de se efetivar o aumento semestral nas prestações, "visando diminuir o impacto do reajuste anual no bolso dos mutuários, mantendo uma equivalência entre as prestações e os salários, também corrigidos semestralmente" — enfatizou o ministro do Interior em recente pronunciamento.

Apesar da "bondade do Governo", houve quem achasse que o leão do imposto de renda mudou de endereço. Ora, com a inflação que aí está, é sempre melhor negócio para o devedor reajustar qualquer prestação sem o maior intervalo possível. Nesse caso, ganha o mutuário e perdem as instituições do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Na opinião da maioria dos mutuários, a medida do Governo, visa "suavizar os problemas do BNH e todo o sistema de habitação", que segundo o sr. Aloisio Krohling, residente em Itapoã, "está em verdadeiro caos".

Ainda segundo as soluções do Governo — que ressoou na opinião pública como mero paliativo sem efeitos práticos e concretos — os mutuários têm a possibilidade de solicitar aos agentes financeiros uma extensão do prazo de amortização do financiamento, ou mesmo uma extensão suplementar, na forma de novo empréstimo. Para isso, bastará comprovar que o aumento da prestação fez com que ela ultrapassa-se os limites de comprometimento da renda familiar, considerados razoáveis. Na opinião da sra. Maria de Fátima Loureiro, "isto será fácil, haja vista que com o aumento de 72,84 por cento mexeu com o orçamento familiar de toda a população mutuária, que vê atônita, a possibilidade, cada vez mais próxima de perder o imóvel, por pura incapacidade de pagar as prestações". Os classificados são uma prova concreta da agonia dos mutuários.

O teto mínimo estipulado pelo Governo para a redução da prestação é de 20 por cento na faixa de até cinco salários mínimos e 25 por cento entre cinco e dez mínimos e o máximo de 30 por cento das rendas superiores a 10 mínimos. Os interessados podem desde já entrarem com o requerimento. Mas é bom que pensem duas vezes antes. Em primeiro lugar, a medida anunciada não é nova. Rotineiramente, os agentes financeiros discutem renovações de dívidas. E, na verdade, a solução nem sempre resolve o problema, dada a dificuldade de provar a redução salarial, com vistas aos constantes aumentos do custo de vida, pois sempre a mesma resposta é apresentada: o salário mínimo também foi elevado.

Outro fator que deve ser levado em consideração: embora o mutuário pague um

seguro que garante a quitação definitiva em caso de morte ou de permanecer em resíduo do financiamento ao final do período de amortização, as vantagens de um alongamento do prazo de empréstimos não são brilhantes. Uma extensão de dez anos, no prazo de amortização reduz a prestação não mais de 20 por cento, dependendo do total financiado e do sistema de financiamento. Quanto a contratação de um empréstimo suplementar, apenas os custos do novo contrato fazem o mutuário mudar de idéia. Em resumo, o oxigênio oferecido pelo Governo "não passa — na opinião dos mutuários — de um Pronto Socorro para as decisões enforcadas".

Mas as soluções apontadas pela administração nacional não param aí. Existe ainda a 13ª parcela — ainda em estudos. Nela ao invés do débito anual com o agente financeiro ser saldado pelo mutuário em 12 meses, seria criada uma outra opção, a 13ª prestação. Com isso, o valor das prestações mensais se reduziriam em 8,3 por cento. Segundo as explicações governamentais, os mutuários poderiam lançar mão do 13º salário para quitar a 13ª prestação. Mas os mutuários não receberam com muito entusiasmo a nova opção.

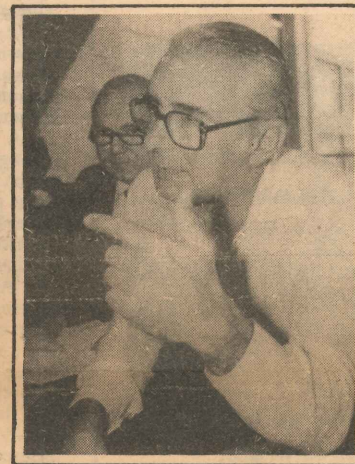
Segundo eles, "no final do ano, com a chegada do Natal e as festas de Ano Novo, todo o 13º salário já está comprometido, e seria inviável um novo compromisso no caso, a quitação de prestações do BNH". Na opinião do sr. Aloisio Krohling, a 13ª prestação é totalmente inviável, principalmente porque seu principal objetivo é favorecer a construção civil que atravessa crise financeira. A sugestão da 13ª parcela foi dada pelo presidente da construção civil paulista, sr. Leon Alexander motivado por interesses internos".

Continuando com seu roll de soluções para amenizar o impacto do aumento das prestações, o Governo aponta outra medida. Desta vez, a decisão tem por objetivo beneficiar mais os compradores de baixa renda: decidiu antecipar no trimestre inicial deste mês, uma parte maior da devolução do benefício fiscal que o mutuário tem direito de abater, normalmente sobre as prestações pagas durante o ano base de 1980. A iniciativa do BNH consiste em concentrar, nos meses de julho, agosto e setembro, uma maior parte do benefício fiscal estabelecido pelo Decreto Lei nº 1.358/74 que, atualmente, é distribuído em partes iguais ao longo de 12 meses. A escolha do período deve-se ao fato de que é subsequente ao reajuste anual das prestações — julho — e antecede ao final de ano, quando ocorre reajuste semestral do salário mínimo — novembro — e o pagamento do 13º salário dos trabalhadores — dezembro.

Essa medida, porém, poderá causar tumulto entre os agentes financeiros do SFH, pois, nos casos dos financiamentos em vigor, os novos cálculos para redução das prestações serão



Mário Andreazza: amenizando o impacto



José Lopes: correção semestral

feitos no momento da devolução. Segundo dados do BNH, dos 1,5 milhão de mutuários que têm direito a restituição, cerca de 50 por cento tomaram financiamentos de até 600 UPC's — que terão redução das prestações mais expressiva, devido à nova fase de condições governamentais que facilitem a vida do pequeno mutuário.

Os mutuários do Espírito Santo estão entrando em contato direto e assíduo com outros de todos os Estados do País, visando ganhar força na luta pelas reivindicações. Estatutos de São Paulo e do Rio de Janeiro estão servindo de modelo para a elaboração do estatuto da Associação de Mutuários do Espírito Santo. Perguntado sobre a possibilidade de um contato mais direto entre os mutuários capixabas e a representação regional do BNH, o sr. Aloisio Krohling disse que "possibilidade sempre tem, mas não acredito muito na eficácia da regional, pois ela está subordinada a nacional e tem pouca autonomia. Mas mesmo assim creio que um entendimento poderá ser mantido". O sr. Aloisio Krohling não está muito longe da realidade.

Procurado para tecer comentários acerca da problemática nacional que envolve a sistemática de financiamento da casa própria, os representantes do BNH regional, através da assessoria de imprensa, afirmaram que: "somente podemos reiterar as decisões a nível nacional e, principalmente, somente divulgar notas oficiais, e estas ainda não recebemos". Nada acrescentaram sobre o reajuste semestral, ou a 13ª prestação, limitando-se a dizer que sabiam nada além das publicações dos jornais. O assessor de imprensa do BNH, sr. Adeildo Lopes Cavalcante, falando sobre o sistema de financiamento reajustado através das alterações trimestrais das UPC's, afirmou que "se as prestações são reajustadas pelas variações das UPC's esta não é uma política isolada do BNH, mas sim, uma adesão aos moldes político-econômicos nacionais".

Disse ainda — tendo em vista uma publicação interna do BNH de Minas Gerais — que um "dos pontos propositadamente ignorados pelos que criticam os reajustes anuais das prestações, é o de que os reajustes estão sendo sempre abaixo dos reajustes salariais. A correção das prestações não é uma causa, mas um efeito.

Há indícios de que o alegado interesse pelo que irá acontecer aos mutuários do sistema após julho, quando entrará em vigor o aumento de 72,84 por cento, são simples cortinas de fumaça.

"Efetivamente, se considerarmos que no ano passado, com um aumento de salário mínimo da ordem de 82 por cento, um aumento de prestações da ordem de 55 por cento não criou problemas para os mutuários, que continuaram pagando em dia suas prestações. Este ano, com um aumento de 104 por cento do salário mínimo não deveria haver o que temer com o aumento de 72 por cento das prestações do BNH, ainda mais se considerarmos a nova política que beneficia com um adicional de 10 por cento os que ganham até três salários mínimos".

Quanto às críticas que os mutuários alardam contra as soluções do BNH, entre elas, a 13ª parcela "que não leva em consideração a situação particular dos aposentados e servidores públicos", o sr. Adeildo Lopes, enfatiza que o BNH tem um Programa Habitacional para os Servidores Públicos que se propõe "a atender aos funcionários públicos dos diversos níveis, ativos ou inativos, através de cooperativas habitacionais da classe". Medidas especiais, neste sentido e dentro deste programa, seriam adotadas pela agência nacional.

No manual do mutuário apresentado pelo assessor de imprensa do BNH regional, constava que "para que o mutuário tenha condições de pagar as prestações do financiamento é preciso que sua renda familiar seja aproximadamente três vezes superior ao valor da primeira prestação". Todavia, com os recentes aumentos, incluindo os 72,84 por cento, os mutuários terão que possuir no mínimo uma renda de Cr\$ 50 mil para poder arcar com as prestações — tendo em conta que esta prestação seja de Cr\$ 16 mil.

Diante destes índices, os mutuários que não têm como dobrar sua renda para atender aos apelos do BNH — que segundo os mutuários visa "salvar seus cofres vazios" — vêm-se em um dilema: a transferência dos direitos do imóvel e o eterno pagamento de aluguéis, ou redução da alimentação, em função da quitação das prestações da casa própria.

Moradores de São Mateus rejeitam Promorar

LINHARES (Sucursal) — A comissão de moradores do bairro de Vila Nova (Pé Sujo) de São Mateus, decidiu neste final de semana, numa assembléia, que não aceitará a implantação do projeto Promorar, anunciado através de um convênio a ser assinado nos próximos dias entre a Companhia Habitacional do Espírito Santo (Cohab) e Prefeitura de São Mateus.

A comissão de moradores chegou a conclusão de que a maioria dos habitantes do bairro não têm condições de pagar mensalmente durante 30 anos, cerca de 10 por cento do salário mínimo como prestação das casas, mais as taxas de água, luz, além do imposto

do Projeto Ciata, que já pagam há três anos.
APELO

Na assembléia que contou com a presença do prefeito mateense, sr. Túlio Pariz, os moradores de Vila Nova lembraram dos inúmeros problemas já enfrentados desde a época das invasões quando muitos foram espancados e tiveram suas casas queimadas pela polícia.

Os moradores fizeram um apelo ao prefeito para que não assinasse o convênio com a Cohab, no valor de Cr\$ 101 milhões, os quais serão repassados pelo Banco Nacional de

Habitação (BNH). Pediram que a Prefeitura fizesse os serviços de água e esgoto, pois segundo afirmaram, não querem as casas do Governo depois de terem as suas, em melhores condições, e, sobretudo, já pagas.

O fato que definiu a posição dos moradores foi em decorrência da maioria da população trabalhar para as empresas de eucaliptos, vivendo a maior parte do ano desempregada. Isto porque as empresas não necessitam de mão-de-obra permanente e só admitem trabalhadores nas épocas de plantio, corte e capina, provocando assim uma grande instabilidade financeira.

Em decorrência do apelo da população o prefeito Túlio Pariz pediu a união de todos os moradores e disse que a vontade do povo seria respeitada e que ele, no próximo mês, fará incluir uma verba no orçamento do ano que vem destinada a atender as necessidades básicas da Vila Nova.

Por outro lado, o chefe do Executivo mateense alegou desconhecer os acontecimentos arbitrário contra a população, pois na época das invasões residia no distrito de Jaguaré, e assegurou que "o Governo pode até passar por cima do povo, mas por cima do prefeito ele não passará", completou.