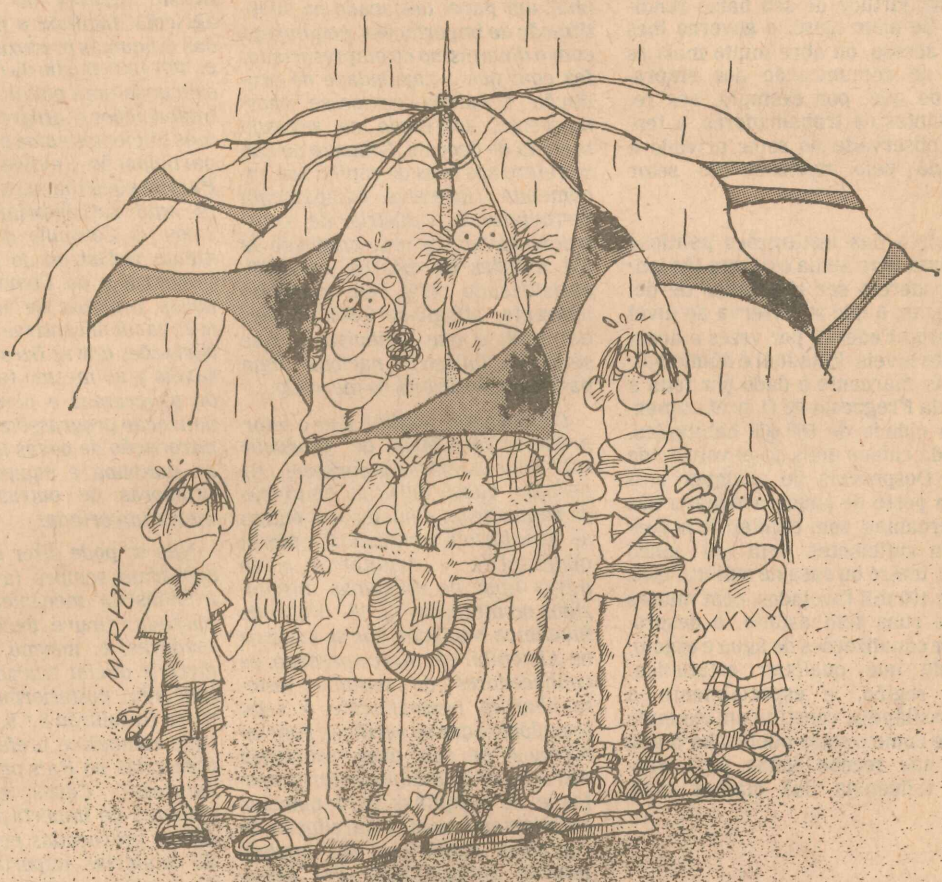


ATENÇÃO

1980

32



# “Sistema Clandestino” é mais eficiente que o BNH

RUBENS F. MARUJO

Em 1964, quando foi criado, o Banco Nacional de Habitação tinha três objetivos fundamentais: realizar uma política habitacional que não existia no Brasil, financiar obras de saneamento básico e a indústria de material de construção. Pode ser que o BNH tenha atingido seus dois últimos alvos, mas a política habitacional por ele estabelecida ainda está longe da realidade brasileira. Dezesesseis anos após a sua criação, o BNH, que em janeiro deste ano elevou seu capital para Cr\$ 48 bilhões, não conseguiu incorporar a maior parte da população ao Sistema Financeiro Habitacional, idealizado exatamente para facilitar a aquisição da casa própria.

Seus programas sociais — voltados aos interesses daquelas faixas da população mais carentes — também não provocaram resultados positivos sensíveis, diante dos inibidos investimentos realizados pelo banco. De 1964 até hoje, foram financiadas apenas 846.470 casas populares para famílias com renda de até três salários mínimos. Enquanto isso, o ex-prefeito Olavo Setúbal, verificou no final de sua administração, no ano passado, que só em São Paulo, pelo “Sistema Clandestino de Construção” no qual se incluem aquelas casas construídas sem plantas e em terrenos clandestinos, haviam sido construídas mais de 750.000 moradias. Esses dados comprovam que o BNH não facilita a aquisição da casa própria, principalmente para as famílias de baixa renda.

O número de contratos assinados, equivalente ao de casas financiadas, é de apenas 3,9 milhões. Mesmo assim, esse total não reflete o número exato de unidades financiadas, já que inclui

O presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, Luiz Alberto Caldas de Oliveira, afirma que existe um grande desvirtuamento dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, que o BNH administra e repassa a agentes financeiros como o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico, prefeituras municipais, Caixas Econômicas, Bancos de Estado e sociedades de crédito imobiliário: “Todos ganham com esses recursos que, afinal de contas, são do próprio povo.”

## RECURSOS EXISTEM

E que não se diga que o BNH não pode cumprir sua política habitacional por falta de verbas — diz Caldas de Oliveira, pois o volume de recursos administrados pelo banco é suficientemente alto para assegurar suas aplicações no setor.

De fato, o BNH mexe com uma soma de dinheiro apreciável. As suas duas principais fontes de recursos — o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a captação de poupança através das cadernetas de poupança e letras imobiliárias mostram ativos invejáveis. O saldo líquido atual do FGTS é de nada menos do que Cr\$ 472,2 bilhões e das cadernetas e letras imobiliárias Cr\$ 719,5 bilhões. Juntos, somam mais de Cr\$ 1 trilhão.

A questão básica, na opinião do presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis, é que o dinheiro existe mas vem sendo aplicado distorcidamente “pois os agentes financeiros, que são os maiores beneficiários, repassam as aplicações a custos mais altos, lucrando com operações que, tecnicamente,

onerando o valor do imóvel. Entre elas, ele aponta o fato de o banco remunerar os recursos do FGTS com correção trimestral e juros de 3% ao ano e repassar esses recursos com correção e juros que variam de 3 a 10% ao ano, mais uma série de taxas adicionais que sobrecarregam os tomadores. “E esse procedimento vale tanto para os financiamentos de infra-estrutura, como para a aquisição de casas populares.”

Geralmente — afirma — os agentes financeiros do BNH cobram suas taxas antecipadamente, a vista, na hora da assinatura do contrato de financiamento com os empresários construtores, assegurando, dessa forma, a sua margem de lucro. Em consequência, o valor da obra já fica mais caro, mesmo antes de ser iniciada, pois os construtores assumem dívidas acrescidas de correção monetária e juros sobre valores teóricos, que lhes foram creditados no ato da contratação do financiamento através das mais variadas taxas como a TAC — Taxa de Abertura de Crédito; TR — Taxa de Repasse e TCE — Taxa de Comprometimento de Empréstimo.

## CUSTOS EXCESSIVOS

Para exemplificar, Caldas de Oliveira explicou que num financiamento de Cr\$ 20 milhões que um empresário construtor contrai junto a um agente financeiro do BNH, ele, no ato, paga uma taxa embutida de 13%, o que eleva o valor do financiamento a Cr\$ 22.660 mil sem que ele usufrua desse acréscimo adicional de Cr\$ 2,6 milhões. “Além do mais, terá que pagar juro e correção sobre Cr\$ 22.660 mil, quando se beneficiará de apenas Cr\$ 20 milhões.”



de apenas 3,9 milhões. Mesmo assim, esse total não reflete o número exato de unidades financiadas, já que inclui lotes urbanizados, cooperativas habitacionais, institutos e fundações, hipotecas e outros que não estão devidamente especificados. Além disso, existem muitos contratos assinados sem que a construção da obra ou do conjunto residencial esteja totalmente pronta. Dessa forma, pode-se considerar os 3,9 milhões como uma estimativa futura e não real.

### PRINCIPAL OBSTÁCULO

Para muitos, a principal razão e o BNH não resolver ou não reduzir o problema do déficit habitacional está no fato de ele ser uma instituição de segunda linha, ou seja, que não opera diretamente com os compradores da casa própria.

# Burocracia, primeiro desafio ao comprador

"Podendo complicar, para que simplificar?" Esse parece ser o lema que os agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação utilizam para conceder financiamentos destinados à aquisição da casa própria. Assim, quem pretende adquirir sua moradia terá que ter muita paciência para enfrentar todo o processo burocrático a que será submetido, além de precisar reservar um dinheiro extra para tirar toda a documentação necessária.

Entre essa documentação, existem algumas exigências absurdas. A Caixa Econômica Federal, por exemplo, pede, entre outras coisas, uma declaração da firma empregadora, assinada pelo contador com o número do CRC e um diretor, constando nome do candidato a proprietário, cargo, data da admissão, salário e se está sob o regime de aviso prévio; xerox da Carteira Profissional (páginas referentes à identificação, contrato de trabalho, sequência de vencimentos, FGTS, imposto sindical e PIS/Pasep). Como se não bastasse tudo isso, o comprador terá, ainda, que apresentar os três últimos "holleriths" emitidos por computador. Do contrário, terá que conseguir outros comprovantes do emprego.

Ocorre que a maioria dos agentes financeiros do BNH, com os recursos que lhes são oferecidos, constroem prédios luxuosos e de alto valor unitário que depois não conseguem vender, diz o dirigente: "Logo, percebe-se que esses prédios não atendem às necessidades da população e a eles só têm acesso aquelas pessoas que possuem altos rendimentos e que geralmente compram apenas para especular".

### ERROS DO BNH

Segundo Caldas de Oliveira, existem inúmeras falhas na política desenvolvida pelo BNH, que sempre acabam

Isto fica claro na recente experiência vivida por R.M. que foi à Caixa Econômica Federal para comprar um apartamento no valor de Cr\$ 450.000,00.

"Fui à CEF no dia 29 de fevereiro último, dia em que comecei, também, a dar andamento à toda papelada pedida, mas só consegui assinar o contrato, em definitivo, no dia 2 de junho, portanto, três meses depois. Durante todo esse tempo tive que enfrentar uma burocracia imensa e ainda gastei exatamente Cr\$ 11.950,00 em taxas e registro da escritura, sem contar as gorjetas destinadas a acelerar a retirada dos documentos."

"A filha do proprietário do imóvel que eu estou comprando foi obrigada a tirar certidão negativa nos dez Cartórios de Protesto da Capital e nos 1.º, 2.º e 3.º Distribuidores Cíveis da Comarca, primeiro, com o nome de solteira e, depois, com o nome de casada. E, embora tenha se casado em regime de comunhão parcial de bens, seu marido foi obrigado a tirar as mesmas certidões. Esses documentos têm prazo de validade de 60 dias e como o casal reside em Itajubá, Minas, a CEF exigiu os mesmos documentos também naquela cidade. Quando o casal con-

correção sobre R\$ 22.660 mil, quando se beneficiará de apenas Cr\$ 20 milhões."

Assim — acrescenta o dirigente — o resultado não poderia ser outro: esses custos adicionais vão onerar sobremaneira o preço financiado da obra que, recalculado e adicionado cumulativamente de juros e correção monetária, incorpora aqueles custos ao valor final do imóvel em construção, pago pelo consumidor final.

Em vista disso, Luiz Alberto Caldas de Oliveira defende a necessidade de o Banco Nacional de Habitação eliminar os agentes financeiros que, a seu ver, são os principais responsáveis pelo exagerado preço dos imóveis, dificultando a execução de uma política habitacional mais justa e abrangente: "A meu ver, o BNH teria que operar diretamente."

seguiu os papéis, os prazos já haviam sido superados, obrigando-os a tirar tudo novamente."

O vendedor também é onerado. R.M. conta que, no caso do imóvel que comprou, o proprietário do apartamento gastou cerca de Cr\$ 20.000,00 para poder atender a todas as exigências feitas.

"O proprietário foi obrigado a apresentar uma certidão de objeto e pé de uma ação executiva na Justiça Federal, movida pela própria Caixa contra o proprietário e quitada na época. O proprietário exibiu a quitação final, passada pela própria CEF e registrada no Registro de Imóveis, mas não adiantou. Foi obrigado a tirar uma outra certidão, comprovando que a dívida já havia sido paga."

Além de ter que esperar três meses para consumir a transação, tanto o comprador como o vendedor do imóvel gastaram juntos, aproximadamente, Cr\$30.000,00 ou quase 10% do valor do imóvel.

Depois de passar por essa experiência, R.M. afirma que se um dia vender esse apartamento, não será para ninguém que o queira comprar através do Sistema Financeiro de Habitação.