

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

Centro de Comunicação e Expressão

Curso: Comunicação Social - Habilitação em Jornalismo

Disciplina: Projetos Experimentais

Fase: 8ª

Turma: 0883

GRANDE REPORTAGEM

"Aumentos, Politicagens e Inseguranças no Mundo da Casa Própria"

Aluna: Raquel Bonatelli de Melo

Professor Orientador: Orlando Tambosi

Florianópolis - Dezembro de 1986.

Í N D I C E

	<u>Pág.</u>
<u>OS 22 ANOS DO BNH</u>	05
- A Fábula do Tijolo.....	06
- SFH: Um Tiro no Escuro.....	09
 <u>JUSTIÇA: A SAÍDA</u>	 11
- O Caminho à Justiça: Uma Ilusão?.....	13
- Uma Entre Milhares.....	14
- Apenas Um Caso Julgado.....	15
- Agentes Financeiros: A Ponte.....	16
- Revogada a Lei nº 4.380/64.....	18
 <u>CONJUNTOS HABITACIONAIS: SÓ PROBLEMAS</u>	 20
- Apenas um Teto para Morar.....	22
 <u>RELATÓRIO</u>	 26

+ + +

"La habitación propia es el más justo de los anhelos que debe tratar de satisfacer el Estado. Sin vivienda no hay paz social ni orden familiar"

Juan Carlos Valdivia Germain,
autor de "Las Asociaciones de Ahorro e Prestamo"

O Banco Nacional da Habitação, criado em 1964, destinava-se a construções de moradias para as classes média e baixa com o objetivo de acabar com as favelas e os mocambos. Em virtude da crise econômica por que passou o Brasil nestes últimos cinco anos, as prestações da casa própria sofreram reajustes muito superiores aos reajustes salariais. Sem alternativa, milhares de pessoas recorreram à Justiça Federal em busca de solução. Enquanto as discussões judiciais não chegam a um fim, os conjuntos habitacionais continuam sendo erguidos, trazendo problemas e descontentamentos aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação.

OS 22 ANOS DO BNH

O Banco Nacional de Habitação (BNH) foi criado pela Lei nº 4380, de 21 de agosto de 1964, integrando o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), juntamente com sociedades de créditos imobiliários, órgãos federais, estaduais e municipais, incluindo sociedades de economia mista e fundações, cooperativas e outras formas associativas para construção e aquisição da casa própria.

Vinculado, a princípio, ao Ministério da Fazenda, hoje ao Ministério do Desenvolvimento Urbano, o BNH, entidade de personalidade jurídica de Direito Público, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, tem como finalidades básicas orientar o Sistema Financeiro de Habitação e incentivar a formação da poupança e sua canalização para o SFH, entre outras.

Em 1964, conta Cirilo Rupp, assessor jurídico do BNH (Agência de Santa Catarina), os recursos administrados pelo BNH eram oriundos de empréstimos das empresas públicas e privadas, regidas pela CLT, da participação de seguros da União e captação das cadernetas de poupança. Porém, com a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), através da Lei nº 5107/66, os recursos do Banco restringiram-se ao FGTS e às cadernetas de poupança.

Os projetos do BNH são aprovados de maneira nada burocrática, explica Rupp. As agências locais têm certa autonomia na definição e aprovação dos projetos, e somente quando alguns apresentam um caráter mais ambicioso são encaminhados à sede nacional no Rio de Janeiro, para aprovação. Após esta etapa, "os recursos são liberados gradativamente e repassados aos agentes financeiros", completa ele.

O art. 4º da Lei nº 4380, que cria o Banco, diz que os recursos serão aplicados principalmente para a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação.

Na XV Conferência Interamericana de Poupança e Empréstios

mo, realizada em Washington, em março de 1977, o então presidente do BNH, Maurício Schulman, disse que, ao ser delegada ao BNH a tarefa de gestão dos recursos do FGTS, ficou assegurado ao SFH um fluxo contínuo de recursos que possibilitou a implantação do Plano Nacional de Habitação, dirigido a todas as faixas da população.

A própria Lei nº 4380, que formulou a política nacional de habitação, tinha uma função social, salienta o advogado Olavo Rigon Filho. Porém, com o passar do tempo, a Lei foi deturpada : "O Governo tentou visar a um fim lucrativo, criando e construindo habitações para a classe média. Com isso, esqueceu-se do plano de equivalência salarial, tão bem ressaltado no art. 5º desta Lei."

A fábula do Tijolo

Até 1966, o BNH cumpriu suas finalidades sociais, propiciando ao trabalhador assalariado a aquisição da casa própria, explica Paulo César de Paiva Estrella, presidente da Associação dos Mutuários do BNH em Santa Catarina (Asmuth). Com o Decreto-Lei nº 19/66, as prestações da casa própria seriam reajustadas de acordo com os índices de correção monetária, e não mais pelo plano de equivalência salarial.

Enquanto a correção monetária era inferior ao reajustamento salarial, acrescenta Estrella, o mutuário do SFH conseguia pagar suas prestações, tanto que o índice de inadimplência não ultrapassava a faixa dos 2%. "É importante salientar que a prestação não poderia comprometer mais que 30% da renda mensal do mutuário" - alertou.

A bomba explodiu em julho de 1983, quando as prestações foram reajustadas em 130,42%. Enquanto isso, salienta Paulo Estrella, o índice de reajuste salarial do aposentado foi de 65%, do funcionário público estadual e federal, 82% e do salário mínimo, 109,39%.

A Revista VEJA de 29 de junho de 1983, numa reportagem intitulada "O Sonho Interrompido", esclarece que a Unidade Padrão de Capital (a moeda contábil do BNH), cujo valor era vinculado às

Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) de julho de 1982 a julho de 1983, subiu 128%, enquanto o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), usado para corrigir a moeda com que são pagos os salários, subiu 118% neste mesmo período.

Isto porque em 1979 o Brasil assistiu a uma mudança substancial na sua economia, segundo Arnaldo Rizzardo, Juiz de Direito do Foro da Comarca de Porto Alegre, que proferiu palestra em maio deste ano na Universidade Federal de Santa Catarina. Em agosto de 1979 foi editada a Lei nº 6708, estabelecendo que os salários seriam reajustados semestralmente e que seus aumentos estariam subordinados às variações do INPC. O Juiz de Direito destaca ainda que "os aumentos ficaram vinculados a um sistema de escalonamento da aplicação do INPC, o que significou um achatamento salarial".

Em julho de 1984 ocorreu um novo baque no Sistema Financeiro de Habitação, enfatiza Paulo Estella. O reajuste das prestações ficou na casa dos 191,05%. Nesta época, o índice de inadimplentes chegou ao patamar de 58%. No entanto, os reajustes salariais do aposentado limitaram-se a 62%, do funcionário público estadual a 125%, do funcionário público federal a 65% e do salário mínimo, a 79,43%.

O BNH volta a anunciar em 1985 a equivalência salarial, mas tentando fazer com que o mutuário perdesse seu direito ao reajuste anual para cair no semestral e esquecendo de divulgar que o reajuste semestral - a que o próprio Governo queria induzir os mutuários - seria superior ao reajuste anual, explica Paulo Estrela.

Já para o Juiz de Direito Arnaldo Rizzardo isto foi um esforço sério e real do Governo e estabeleceu várias possibilidades aos mutuários. Aqueles que optassem pela semestralidade teriam benefícios, pois pagariam 20% a menos do que os reajustes do salário mínimo. Os que mudassem de plano de contrato, poderiam pagar 80% depois de um ano. O resíduo seria calculado nas prestações superiores.

A justificativa dos aumentos das prestações de 1983 é

1984, de que o reajuste do salário mínimo foi menor do que a UPC, não é confiável, confessa o advogado Olavo Rigon. "Tem que se pensar que o salário não é índice de reajuste."

Por sua vez, Cirilo Rupp, assessor jurídico do BNH, diz que o Banco "é uma entidade sem fins lucrativos": apenas quer receber de volta tudo o que emprestou. O BNH utilizava, até o Plano Cruzado, recursos das cadernetas de poupança. Se o BNH utilizou certa quantia para construções, naturalmente teve que devolver todo o montante com juros e correção monetária. Dentro deste raciocínio, prossegue Rupp, as prestações só poderiam ser reajustadas de acordo com a própria desvalorização do cruzeiro e não de acordo com o reajuste salarial.

A história é simples e muito racional. Através de um exemplo, o assessor jurídico sustenta sua opinião sobre os reajustes das prestações: "se uma pessoa x empresta um tijolo para uma pessoa y, ela deverá receber de volta o mesmo tijolo ou o dinheiro necessário para poder adquirir outro, senão o prejuízo recairá na pessoa x. Se o BNH paga às cadernetas de poupança e ao FGTS de acordo com a correção monetária, é evidente que as prestações deverão ser cobradas de acordo com a correção monetária." Caso contrário, admite Rupp, "o BNH terá um rombo".

Mas, se por um lado o reajuste das prestações da casa própria ficou estabelecido pela variação da correção monetária para se evitar um rombo no SFH, por outro lado gerou um índice de inadimplentes insuportável. Em 1984, por exemplo, dos 3,6 milhões de mutuários do BNH, 72% eram inadimplentes. Com este índice de inadimplência e com os saques do FGTS, devido ao desemprego no País, diz Paulo Estrella, "assistia-se à falência do SFH", pois o BNH é, em grande parte, mantido pelo FGTS.

Para se ter um quadro geral da situação do SFH, de julho de 1983 até hoje, as prestações do BNH subiram 3.035%, enquanto o salário do aposentado e do funcionário público federal subiu 1.289%, do funcionário público estadual subiu 1.795% e do salário mínimo, 260%, sintetiza o presidente da Asmuth. Em resumo, o comprometimento da renda do mutuário chegou ao patamar de 80%.

Além dos altos reajustes das prestações, outro problema é o dinheiro recolhido ao Fundo de Compensação de Variação Salarial (FCVS), que corresponde a 25% do valor total da prestação e ao Coeficiente de Equiparação Salarial (CES), no valor de 3%. "Temos 28% da prestação que ninguém sabe para onde vai o dinheiro", denuncia Paulo Estrella.

O FCVS é uma espécie de seguro, mantido pelo mutuário, explica Cláudio Rodrigues, gerente do Besc S/A Crédito Imobiliário. Já o CES, conta o Juiz de Direito Arnaldo Rizzardo, tem como objetivo garantir a quitação do saldo devedor ao final da última prestação e manter a proporcionalidade entre o salário mínimo e a UPC.

Tanto o FCVS quanto o CES são recursos controlados pelo BNH. Cláudio Rodrigues, porém, atesta que estes fundos são pequenos e que quando os contratos feitos a partir de 1980 findarem, é possível que não cubram a diferença, ficando "a encargo do agente financeiro cobri-la junto ao BNH".

O advogado da Associação dos Mutuários, João Zanotto Filho, alega que se "o Brasil fosse um País sério e se os fundos realmente funcionassem, iriam, na hora em que o barco navegasse em águas revoltas, suprimir as diferenças para manter o equilíbrio do sistema".

SFH: Um Tiro no Escuro

Para Zanotto, nunca é vantagem entrar no SFH. Para começar, diz, a crise de 1983 era prevista, quando se montou o sistema. "Previu-se uma defasagem do salário à base da ORTN. Se continuar este modelo, o problema do SFH permanecerá, pois já está operando no vermelho, com um furo de 100 trilhões de cruzados. Quase US\$ 3 tri e meio"!!

O advogado da Associação dos Mutuários acredita que esta falta de recursos poderá ser resolvida: ou aumentando o saldo devedor do mutuário, que deveria ser reduzido com o Plano Cruzado, ou alargandô o limite de novos financiamentos.

Já para o Diretor de Programas Habitacionais do Instituto de Previdência do Estado de Santa Catarina (IPESC), João Carlos dos Santos, hoje a melhor maneira de se conseguir um imóvel é através do SFH. O que o Governo deveria ter feito há muito tempo era ter posto em prática o plano de equivalência salarial, pois, na sua opinião, é uma forma justa de se cobrar as prestações.

Lisete Contim, proprietária de um apartamento na Conjunto Habitacional Washington Luiz, em Coqueiros, acha que é muito justo que as prestações sejam reajustadas de acordo com a variação salarial. Mas fora ela, "o BNH não tem nada a ver com um Banco de Habitação e sim com um Banco de exploração".

No entanto, Walter Ceneviva, articulista da FOLHA DE SÃO PAULO, em um artigo denominado "Nem todos são Vítimas do BNH", publicado no dia 23 de junho de 1985, afirma que muitas pessoas, ao assinarem seus contratos para a aquisição da casa própria, forjaram suas rendas familiares a fim de conseguir o imóvel. O jornalista admite que os índices de aumento das prestações atingiram níveis extraordinários, porém alega que, no momento em que o mutuário se atrasa nas prestações, seu débito acaba sendo suportado por toda uma coletividade, o que se torna "injusto em si mesmo".

JUSTIÇA: A SAÍDA

Em 1983, a sobrevivência do BNH, então com apenas 19 a nos, estava ameaçada porque ele próprio explodira o orçamento de muitos de seus mutuários. O aumento de 130,42% veio sem piedade e enquanto uma boa parte dos mutuários resolveu não pagar mais as prestações, outra parte mobilizou-se para estudar uma forma de recorrer à Justiça.

Em meio a isso, o ministro Mário Andreazza, ocupando a pasta do Interior, ministério ao qual o BNH na época era vinculado, proclamava a todo o País que considerava o SFH "uma das coisas mais sérias já implantadas no País" e em vista disso não iria deixar que os mutuários simplesmente não pagassem as prestações. Na ocasião, o presidente do Banco, José Lopes de Oliveira, disse no Senado que, se a situação perdurasse, o "BNH poderia ruir dentro de um ano". Contudo, enquanto as conversas se prolongavam e as soluções não apareciam começavam a ganhar notoriedade em todo o País as Associações dos Mutuários.

A rigor, a Associação dos Mutuários do Brasil surgiu primeiramente em Minas Gerais, em 1980, criada pela então deputada Sandra Cavalcanti, que foi a primeira presidenta do Banco Nacional de Habitação, diz João Zanotto Filho, advogado da Asmuth/SC. Aqui em Santa Catarina, ela surgiu em 1981.

A associação não existe somente para defender os mutuários no caso dos aumentos das prestações. Ela é "uma espécie de defesa do consumidor", conceitua Zanotto. Verifica-se as condições dos imóveis que estão sendo entregues aos mutuários e problemas com as seguradoras para as quais as pessoas pagam uma taxa de manutenção do imóvel e que, quando recorrem a elas em busca de recursos, sempre recebem uma negativa de cobertura.

Cogitava-se entrar na Justiça contra os aumentos das prestações em Julho de 1983. A Asmuth/SC, a princípio, queria fazer apenas uma guerra para coagir o Governo a retroceder quanto aos aumentos. Na verdade, a associação não tinha interesse em entrar na Justiça, à medida que "acreditava em uma solução política",

confessa Zanotto.

A pressão que a associação fez, porém, não sensibilizou as autoridades da área econômica da época e então ela sentiu a obrigação moral de não ficar apenas na ameaça de entrar na Justiça, admite o advogado. "A Asmuth fez na época uma grande mobilização, recebendo inclusive apoio de políticos do PMDB, que hoje não mais nos apóiam".

O advogado Olavo Rigon Filho acredita que com os reajustes das prestações de Julho de 1983 a única alternativa para os mutuários do BNH era recorrer à Justiça, já que com o Legislativo não se poderia contar, e muito menos com o Executivo. Este ajuizamento em massa foi importante, salienta Rigon, visto que o Judiciário conseguiu fazer com que a política habitacional do Governo mudasse. "As atitudes judiciais foram decisivas".

Para Rigon, a associação, no trabalho de mobilização dos mutuários, atuou de maneira brilhante. "Nenhum advogado, por maior prestígio que tivesse, mobilizaria tanta gente com a Asmuth o fez. Se há críticas a se fazer à Asmuth, tem-se que primeiramente considerar este trabalho realizado pela associação. Tem que dar louvor a ela. A Asmuth teve uma importância capital no que diz respeito à mobilização dos mutuários".

Zulmira da Silva, mutuária que teve que recorrer à Justiça Federal em 1985 em virtude dos aumentos das prestações de seu apartamento, localizado no Conjunto Habitacional Jardim Verde Vale, no Itacorubí, diz que se não existisse a Asmuth não saberia a quem recorrer. "Eu estaria numa situação pior".

A mutuária paga uma anuidade de Cz\$ 72,00 e, separadamente, as despesas processuais para o advogado da associação. Mesmo assim, está "contente" com a política da entidade.

Hoje a Asmuth possui 58 mil associados, somente em Santa Catarina. Destes, apenas 3 mil pagam anuidade para a manutenção da associação. O restante não paga, por pertencer a classes mais pobres. Mas todos os associados têm que pagar pelos custos processuais e pelos trabalhos dos 19 advogados que atuam para a entidade. "Os advogados, para ajuizar as ações, não recebem nenhum

centavo da associação", garante Paulo Estrella, presidente da Asmuth.

O Caminho à Justiça: Uma Ilusão?

De 1983 até hoje deram entrada na Justiça Federal cerca de 7 mil processos contra o Banco Nacional da Habitação e seus agentes financeiros. A Justiça Federal demonstrou que não estava a parêlhada na época para suportar o número de ações que nela deram entrada, fala o advogado João Zanotto, visto que há ações em que, desde aquela época, os réus não foram citados ainda.

Mas, justifica Zanotto, a associação dos mutuários não poderia ingressar em juízo "em bloco", ou seja, constituir ações contendo vários autores, pertencentes a uma mesma categoria profissional. Isto por dois motivos: primeiro, pelo fato da Asmuth ter associados de diversas classes sociais; segundo, porque as pessoas se dirigiam à associação em momentos diferentes.

O juiz federal Manoel Lauro Volkmer de Castilho admite que a única solução para os mutuários era recorrer à Justiça. Em 1983, vivia-se a Velha República. Não havia perspectiva de fim da inflação, muito menos perspectiva de negociação do SFH, nem nenhuma perspectiva de alteração da ordem econômica, social ou política. "Não havia nem perspectivas, quanto mais mudanças", ironiza. Então, o mutuário só poderia esperar uma reajuste de 200% ou 300%, como veio a acontecer em 1984.

No entanto, o juiz observa que, mesmo que as ações contra o BNH sejam julgadas procedentes ou não, favoráveis ou não, a solução prática será sempre uma solução entre as partes: entre o agente financeiro e o mutuário. Acredita que o mutuário pode ganhar ou perder na Justiça, porém "a solução será sempre administrada fora do processo".

Tanto o agente financeiro quanto o mutuário possuem os mesmos propósitos, supõe o Juiz. Segundo ele, o BNH e os bancos de créditos imobiliários não têm interesse em ver a morte do mutuário, nem este último deseja ver a implosão do SFH. "Tanto o mutu

ário quanto o agente financeiro terão que ceder em alguns pontos. E não se resolve um problema econômico e/ou social através do Judiciário", alerta.

Apesar disso, Castilho confessa que este ajuizamento em massa fez refluir para o Judiciário muita gente que já havia desistido de acreditar que a Justiça poderia resolver algum problema.

O aumento das prestações da casa própria, para quem tinha uma economia salarial corroída pela inflação, criou uma situação intolerável, acentua o Juiz. Com isso, a Justiça acabou por criar uma ilusão para o mutuário de que as coisas poderiam ser resolvidas em juízo. "Ilusão boa, porque, enfim, a gente precisa acreditar em alguma coisa".

Uma Entre Milhares

Lisete Contim, funcionária pública estadual, é uma entre as milhares de pessoas que sentiram o peso dos reajustes da casa própria. Em 1984, Lisete procurou a Asmuth para ingressar na Justiça com uma Ação de Consignação em Pagamento, a fim de que o valor da prestação não excedesse a 30% de sua renda mensal.

"Para se ter uma idéia", explica a mutuária, "em março daquele ano o valor da prestação de meu apartamento, no Conjunto Habitacional Washington Luiz, em Coqueiros, era de Cr\$ 123.069,17 enquanto que minha renda mensal não ultrapassava o Cr\$ 388.318,57". A rigor, sua prestação equivalia a 31,70% de sua renda.

A funcionária pediu desistência desta ação em maio de 1985 para ingressar com uma Ação Ordinária de Pagamento. O próprio advogado da associação a aconselhou a fazer isto, com o intuito de que as prestações, mesmo pagas em juízo, fossem reajustadas de acordo com a equivalência salarial.

Neste mesmo período, o agente financeiro, a Companhia Real de Crédito Imobiliário, tentou fazer um acordo com Lisete. Ela desistiria da Ação Ordinária de Pagamento e, ao invés de pagar para o Banco a prestação no valor de Cr\$ 1.120.340,00, pagaria o valor de Cr\$ 745.000,00, aumentando seu saldo devedor. Lise

te alega que não concordou, continuando a pagar em Juízo as prestações no valor de Cr\$ 350.163,00, "para não comprometer minha renda líquida, de Cr\$ 1.868.190,00".

Por não ter aceito o acordo, a Cia. Real ingressou no Foro da Comarca da Capital com uma Ação de Execução Hipotecária contra Lisete. Esta ação encontra-se atualmente em tramitação na Justiça Federal, devido à decisão do Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Bernardo Luiz Stamm, que a encaminhou para o Foro Federal.

A mutuária diz que resolveu entrar na Justiça por achar justo o que está pedindo. Além do mais, "o pessoal da Asmuth falou que seria de 100% a possibilidade de se ganhar na Justiça".

Apenas Um Caso Julgado

As ações de Rescisão Contratual correspondem a outro tipo de ação. Os mutuários, nestes casos, desejam entregar seus imóveis aos agentes financeiros e receber, em troca, com juros e correção monetária, todo o dinheiro já empregado.

"É um caminho meio complicado", afirma o juiz federal Manoel de Cstilha. Os mutuários deveriam entregar o imóvel à disposição da Justiça. A seu ver, quem quer rescindir o contrato é "porque não deseja ser mais mutuário do SFH, por não poder mais pagar as prestações, ou por não querer mais o imóvel, ou por ter raiva do SFH".

Desde 1983, apenas um caso de rescisão contratual foi sentenciado, julgando-se procedente o pedido. Eliane Rodinski Motta Vieira, autora da ação, adquiriu um imóvel localizado no Conjunto Habitacional Ilha dos Açores, no Itacorubí, em 1981, através da Caixa Econômica Federal.

Pelo fato do apartamento apresentar problemas como vazamentos e umidade, Eliane, que é funcionária da Justiça Federal, diz que a única solução foi entrar em juízo. A funcionária explica que atualmente o imóvel encontra-se fechado, esperando decisão final do Tribunal Federal de Recursos, onde tramita o processo agora, tendo em vista recurso interposto pela Caixa Econômica Fede

ral, quando da publicação da sentença no Diário da Justiça.

O advogado da Asmuth, João Zanotto, afirma que nos casos de rescisão contratual, os mutuários têm tido vantagem, pois deixam de pagar as prestações no momento em que ingressam na Justiça. Além disso, muitos deles ainda alugam seus imóveis, embora "o procedimento correto seja entregar as chaves dos apartamentos ao Juízo, colocando-os a sua disposição."

Caso semelhante aconteceu com Zulmira da Silva e sua irmã Anair da Silva. Elas entraram na Justiça em Julho de 1985 com uma ação para rescindir o contrato de compra de um apartamento que adquiriram no Conjunto Habitacional Verde Vale, através da Associação de Poupança e Empréstimo de Santa Catarina (APESC), hoje pertencente ao Bamerindus S/A Crédito Imobiliário. Motivo: reajuste das prestações. De abril a dezembro de 1983, a prestação era de Cr\$ 32.536,51. As duas irmãs possuíam uma renda líquida de Cr\$ 139.626,00. Contudo, em janeiro de 1984 a prestação passou para Cr\$ 84.344,11. Como Anair nesta época ficou desempregada, contava-se apenas com os Cr\$ 126.000,00 de Zulmira. A mutuária conta que o comprometimento da renda passou de 23,30% para 66,94%.

Atualmente o imóvel está alugado para um amigo de Zulmira. A mutuária fala que é muito mais vantajoso pagar um aluguel do que comprar um imóvel pelo SFH. "O SFH é uma grande porcaria", desabafa.

No dia 25 de agosto deste ano, o Bamerindus S/A inter pôs na 1ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis uma ação de execução hipotecária contra Zulmira. João Zanotto Filho, seu advogado, não admite qualquer tipo de queixa do mutuário que está sendo executado nos processos de rescisão, pois "a pessoa está levando vantagem". Mesmo assim, a Asmuth sempre consegue embargar as execuções, completa.

Agentes Financeiros: A Ponte

Para se entrar no SFH é preciso que a pessoa seja cliente de qualquer um dos Bancos vinculados ao sistema. Posteriormente

te, o agente financeiro verifica o cadastro do futuro mutuário. A Caixa Econômica Federal, por exemplo, atende pessoas de todas as faixas de renda, sem distinção, diz Jairo de Andrade Backer, gerente do Núcleo Executivo de Habitação e Hipoteca da CEF.

Os aumentos das prestações ocasionaram o ajuizamento de muitas ações, observa Backer. O dinheiro oriundo do pagamento das prestações dos imóveis que estão em Juízo está sendo depositado em contas especiais na CEF.

A Caixa não sabe o valor pago mensalmente por cada mutuário seu que ingressou na Justiça. Apenas tem conhecimento de quais são os mutuários que recorreram à Justiça, admite o gerente. "Por esta razão, a CEF tem interesse em fazer acordo com estes mutuários".

Também o Besc S/A Crédito Imobiliário está chamando os mutuários para fazer acordo. O gerente Cláudio Rodrigues admite que é "preferível receber menos do que não receber. E é importante salientar que a pessoa que paga em Juízo o faz em uma conta da CEF, mesmo que seu agente financeiro seja outro". Estes depósitos poderiam ser feitos em contas especiais no próprio agente financeiro, reclama o gerente do Besc.

Para João Carlos dos Santos, diretor de Programas Habitacionais do IPESC, estes depósitos deveriam ser efetuados nas respectivas agências de créditos imobiliários, que assim teriam maior disponibilidade de recursos.

O IPESC tem mais de 2.500 mutuários. Entre eles, 90% têm suas prestações descontadas em folha de pagamento. "Os outros 10% é que dão trabalho", afirma Santos. Entre eles, apenas 60 mutuários entraram na Justiça, mas há uma preocupação da entidade em firmar acordos. Apesar disso, o gerente do IPESC é da opinião que não vale a pena parar de pagar prestações, atualmente mais baratas do que os aluguéis. "Foi a Associação dos Mutuários que conseguiu fazer com que as pessoas entrassem em juízo. Com isso, a Asmuth conseguiu ganhar muito dinheiro. Eu mesmo quase entrei na Justiça, mas quando percebi qual era o funcionamento da associação, desisti, pois com o meu dinheiro eles não levariam vanta-

gem".

Revogada a Lei nº 4.380/64

No dia 10 de outubro desse ano, foi votado por unanimidade, pela 1ª Turma do Supremo Tribunal Federal, a favor de dois mutuários paulistas, um recurso extraordinário interposto pelo Bradesco S/A Crédito Imobiliário e BNH contra um acórdão do Tribunal Federal de Recursos, reconhecendo o direito à equivalência salarial para o reajuste das prestações da casa própria.

Para o presidente da Asmuth, Paulo Estrella, a decisão foi a esperada e a justa. Somente no Estado do Rio de Janeiro, das 80 mil ações ajuizadas, 70% foram julgadas a favor dos mutuários. "Pois bem", enfatiza Estrella, "o próprio Supremo não iria contra as decisões dos Juizes de instâncias inferiores. Além do mais, a justiça pode tardar, mas ela não falha".

Os advogados do Bradesco e do BNH, Pedro Cordilho e Paulo Guimarães, pediram a reforma do acórdão do TFR com base na decisão do Supremo sobre uma representação do Procurador Geral da República, José Paulo Sepúlveda Pertence, dando o entendimento de que um Decreto-lei revoga uma Lei.

Esta representação, que é uma ação constitucional para interpretação das Leis que regulamentam a equivalência salarial para reajustes das prestações, foi proposta pelo procurador da República com o objetivo, como alega, "de encerrar, com a brevidade necessária, controvérsias cujo prolongamento ameaça comprometer a viabilidade do Sistema Nacional de Habitação, com funestas repercussões sócio-econômicas".

A nota publicada pelo Diário da Justiça da União, em 07 de novembro deste ano, diz que a representação foi conhecida em parte. Estabelece o Supremo que o salário mínimo não é critério de reajustamento das prestações. Apenas que o salário mínimo estabelece, entre os seus reajustes e os das prestações, uma proporcionalidade.

Por outro lado, alega o STF que o "Decreto-lei nº 19/66 instituiu novo e completo sistema de reajustamento das prestações".

Com isso, torna-se obrigatório o índice de correção das prestações com base na variação da ORTN e dá-se competência ao BNH para baixar instruções sobre a aplicação dos índices referidos.

Estabelece ainda o Supremo que "não mais prevalecem, a partir do Decreto-lei nº 19/66, as normas do art. 5º da Lei nº 4.380, com ele incompatíveis, mesmo porque o Decreto-lei, editado com base no Ato Institucional nº 2/65, tem efeito de Lei, inclusive revogando anteriores normas antagônicas, mesmo que tenham o caráter de Lei formal".

O juiz federal Manoel de Castilho diz que o caminho tomado pelo procurador da República tinha como objetivo "abreviar o longo calvário dessas ações", que levariam muito tempo. Este atalho que o procurador utilizou foi não só de encontro aos interesses dos mutuários, como também da sociedade como um todo, porque ninguém se aproveita de uma discussão infundável".

Castilho a seu ver, acha que esta decisão não foi uma medida para sanear o Judiciário. O Supremo deve ter levado em consideração, além da questão técnica, componentes de natureza política e até mesmo social, em termos de evitar a implosão do BNH. "Mesmo porque a cada dia que passa, o Supremo vem sendo reconhecido como um Tribunal político... isto sem nenhum tom pejorativo".

CONJUNTOS HABITACIONAIS: SÓ PROBLEMAS

Santa Catarina possui um déficit habitacional de 103.361 moradias. Este é o maior problema enfrentado pela Companhia Habitacional do Estado de Santa Catarina (Cohab), que tem por objetivo construir, através do Sistema Financeiro de habitação, casas e apartamento para pessoas de baixo poder aquisitivo.

A Cohab possui seis programas de construção de moradias, explica Pedro Antônio Neves Filho, assessor da Presidência da Companhia. Um deles é chamado de João de Barro e visa a construir habitações a preços baixos pelo sistema de mutirão. O financiamento atinge o limite de até Cz\$ 13.000,00. Os outros programas são o Pró-morar; o programa Ficam, Financiamento de Construção, Ampliação e Melhoria das Habitações; os Conjuntos de Habitações, como as Cohabs; os Pequenos Conjuntos e o Prohemp, este destinado a financiar construções para empresas.

Para se efetuar um plano, primeiro verifica-se a possibilidade de adquirir lotes a baixos custos. Como os lotes na cidade são muito caros, Neves Filho diz que os programas, na sua grande maioria, são desenvolvidos em áreas mais afastadas do centro urbano. "Geralmente, os lotes são obtidos por doações da prefeitura ou são comprados pela própria Cohab".

Quando um projeto requer obras de infra-estrutura, como pavimentação, encanamento, os recursos aplicados não recaem sobre os mutuários. O assessor da Cohab afirma que aos mutuários, pelo contrário, somente é financiado o valor do imóvel. Cada programa desenvolvido possui uma taxa de retorno diferenciado, ou seja, dependendo da localidade dos lotes, do tipo de moradia e da faixa de renda da demanda, o BNH cobra uma taxa de retorno maior ou menor.

O BNH procede desta maneira, alega Neves Filho, para poder remunerar o FGTS em 6%. Quanto maior for o dinheiro emprestado pelo BNH, maior será também o limite de financiamento. "Todas as regras são estipuladas pelo próprio BNH, não tendo as Cohabs autonomia neste sentido". No entanto, acredita que o BNH está

"cumprindo o papel social a que se comprometeu".

O Conjunto Habitacional Monte Verde, localizado no bairro do Saco Grande, é considerado o conjunto modelo. Construído pela Cohab em 1980, o conjunto apresenta alguns problemas, destaca o morador Edvaldo Zavarize, funcionário do INAMPS. Um deles é a legalização do próprio conjunto. "Quando nós passamos a morar aqui, o conjunto sequer havia sido registrado em cartório e por isso não havia recebido o "habite-se" da prefeitura".

Um outro problema, diz Denise Zavarize, mulher de Edvaldo, é que em alguns locais a estrada passa acima do nível das casas (ver foto 1). "Por isso que há enchentes por aqui". Além disso, atesta Denise, todo o asfalto da parte baixa do conjunto foi destruído pelas enchentes de 1983 e 1984 e os moradores continuam pagando por ele ainda hoje (ver foto 2).

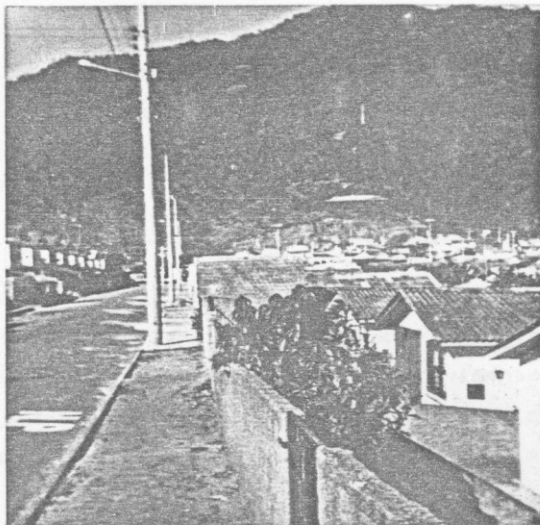


Foto 1

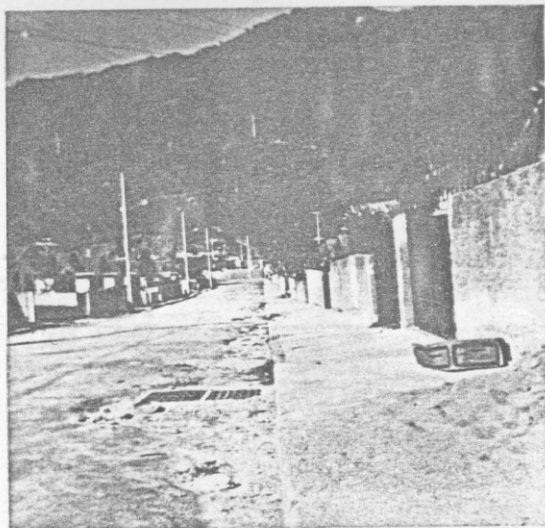


Foto 2

O Monte Verde foi destinado para pessoas com renda mensal de mais de três salários mínimos. Alguns moradores pagam Cz\$ 250,00 de prestação. Porém, que optou pelo plano da semestralidade, paga uma prestação de Cz\$ 100,00, conta Zavarize.

Apenas um Teto para Morar

Milton Souza, funcionário público, mora no Conjunto Habitacional Parque da Figueira, próximo ao Monte Verde. Ali um dos problemas enfrentados pelos moradores é a pavimentação: as ruas não são calçadas e muitas vezes os mutuários precisam capinar em volta de seus apartamentos para não passarem pelo mato (ver foto 3).

"Isto aqui está num abandono", desabafa Osni Natividade - de, funcionário público aposentado. O maior problema do conjunto, diz ele, é a existência de um canal de esgoto que passa entre os blocos dos apartamentos, "trazendo ratos, mosquitos e muito mal cheiro" (ver foto 4).

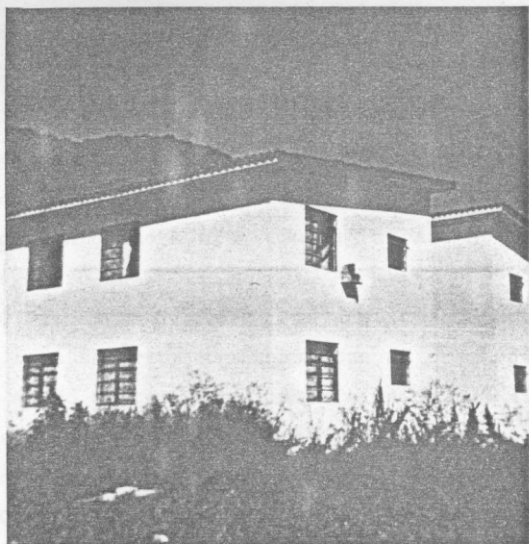


Foto 3

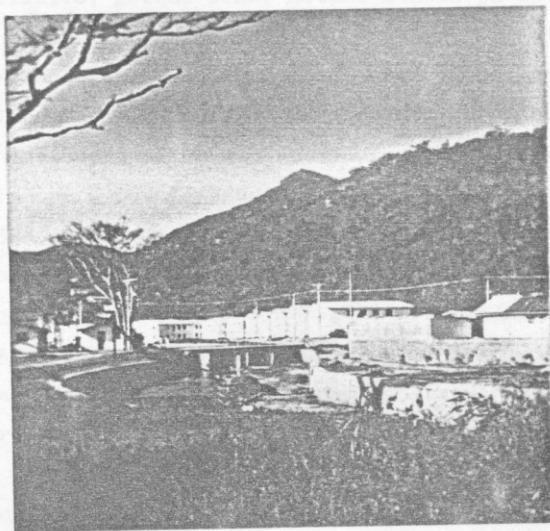


Foto 4

Edvaldo Zavarize, morador do Monte Verde, afirma que este canal sempre foi a grande briga dos mutuários dos dois conjuntos com a Cohab e o BNH: "Para a Cohab fazer um trabalho neste canal, precisa que o BNH repasse dinheiro, mas o BNH não o faz".

Residente no Parque da Figueira há cinco meses, Irinéia Lídia Spíndola, afirma que nenhum morador possui os documentos de escritura de seu imóvel. Na verdade, até o dia 15 de setembro deste ano, o conjunto não havia sido registrado no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis.

O Parque da Figueira foi destinado à população de baixa renda (até três salários mínimos), mas as prestações são mais caras do que as do Monte Verde, numa faixa de Cz\$ 450,00 e é importante destacar que "o conjunto não possui infra-estrutura nenhuma", salienta Zavarize.

O advogado da Associação dos Mutuários, João Zanotto Filho, garante que "o que falta no Brasil é uma política habitacional séria". As construções feitas pela Cohab, destinadas a durarem no mínimo 25 anos, não têm condições de durarem 10. "Olha, Deus é brasileiro, porque senão metade destas já estariam no chão".

Morando em casa de tijolos, sem reboco, com assoalho de cimento, Alice Machado Souza conta que esta foi a única alternativa que seu marido, Osmildo Machado Souza, carpinteiro desempregado, encontrou para poder pagar uma prestação.

Sua casa, uma das 33 construídas através do Projeto Sapé, pela Cohab, possui apenas 30 metros quadrados. "Isto aqui é só para a gente ter onde por a cabeça", ironiza Alice.

A mutuária aponta apenas um único problema: enquanto não liquidarem a casa, seu marido não poderá vendê-la. Se a família desejar residir em um outro lugar, terá que entregar o imóvel à Cohab. A Companhia, explica Alice, dirá "se nós poderemos sair ou não daqui".

Antes de ir para o Pasto do Gado, a família Souza morava no Jardim Eucalipto, em Palhoça. "Lá a casa era melhor, mas a prestação era de Cr\$ 74.000,00. Na época (em 1984), "Osmildo não

recebia mais que dois salários". Já as prestações do Projeto Sapé não excedem a 10% do salário mínimo.

Este trabalho é um exemplo que linguagem de trabalho
 que talvez ajude a trazer a atenção dos leitores para a realidade
 da qual se trata. + + + que deve trazer ao leitor
 uma visão da realidade da realidade, por se tratar de um trabalho
 através de fontes e fontes financeiras.

Este trabalho é um exemplo que linguagem de trabalho
 que talvez ajude a trazer a atenção dos leitores para a realidade
 da qual se trata. + + + que deve trazer ao leitor
 uma visão da realidade da realidade, por se tratar de um trabalho
 através de fontes e fontes financeiras.

A busca de informações sempre foi a característica
 de quem está sempre em busca de informações. Este trabalho é um
 exemplo de como se pode obter informações e como se pode
 obter informações e como se pode obter informações.

De qualquer forma, este trabalho é um exemplo de como se
 pode obter informações e como se pode obter informações.
 Este trabalho é um exemplo de como se pode obter informações
 e como se pode obter informações.

De qualquer forma, este trabalho é um exemplo de como se
 pode obter informações e como se pode obter informações.
 Este trabalho é um exemplo de como se pode obter informações
 e como se pode obter informações.

RELATÓRIO

A idéia de se fazer uma reportagem sobre o Banco Nacional de habitação e Sistema Financeiro de Habitação não surgiu da noite para o dia. Foi a necessidade de deixar no papel um problema que se fez refletir no Judiciário, mas que teve origem no péssimo sistema econômico do Brasil. Afinal, não se faz moradias através de Bancos e agentes financeiros.

Este trabalho é uma pesquisa com linguagem de reportagem. Talvez agradará gregos e troianos! Com isso não poderá ser publicado sem que o texto sofra algumas modificações. Mas, a publicação não era o objetivo principal e sim a reunião de dados que pudesse dar a qualquer pessoa uma noção de como foi elaborada a política nacional de habitação e de como ela foi aplicada.

A busca de informações começou desde a elaboração do plano deste projeto no semestre passado. Matérias xerocadas de revistas e jornais serviram para começar a montar o quebra-cabeças. A bibliografia resumiu-se a apenas um livro do jurista Arnaldo Rizzardo. Parece-me que mais ninguém quis escrever sobre o tema.

Os entrevistados, de uma maneira geral, mostraram-se receptivos quanto ao tema escolhido e isto facilitou bastante. Frustrante foi o fato de se levar quase duas semanas, às vezes, para se conseguir obter uma informação e senti-la minguar no meio do texto final. Por esta razão o trabalho foi cansativo.

No entanto, o projeto teve seu lado cômico. Havia dias de se atender cerca de cem mutuários do BNH na Justiça Federal, (para quem não sabe, sou funcionária da JF), sem poder entrevistá-los. Era como se eu visse todos os pássaros voando, sem que nenhum viesse pousar em minha mão.

Em muitos momentos, as fontes vieram a reporter, em outros, elas fugiram. Neste sentido, dois fatos curiosos eu teria a registrar. O endereço da mutuária Lisete Contim foi obtido por um acaso, quando eu atendia um colega seu de repartição na Justiça Federal. Porém, para encontrar Zulmira da Silva percorri quase

meia cidade. Acabei encontrando outra pessoa com o mesmo nome de Zulmira, mas esta não era mutuária do BNH.

Quando da elaboração do plano de projeto previu-se um custo total de Cz\$ 2.500,00. Na verdade, as duas viagens programadas não aconteceram. Senti que as informações já obtidas eram suficientes para a proposta de trabalho.

Cronograma das atividades desenvolvidas:

- Maio - assistida palestra na UFSC, ministrada pelo Juiz de Direito do Foro de Porto Alegre, Arnaldo Rizzardo.
- Agosto - entrevistas com Cirilo Rupp, Assessor Jurídico do BNH; Jairo de Andrade Backer, gerente do Núcleo Executivo de habitação e Hipoteca da CEF; Cláudio Massaro e Cláudio Rodrigues, gerentes do Besc S/A Crédito Imobiliário; João Carlos dos Santos, diretor de Programas Habitacionais do IPESC; Pedro Antônio Neves Filho, Assessor da Presidência da Cohab.
- Setembro - entrevistas com Olavo Rigon Filho, advogado; moradores do Parque da Figueira e Monte Verde, conjuntos habitacionais localizados no Saco Grande; João Zanotto Filho, advogado da Associação dos Mutuários.
- Outubro - entrevistas com Lisete Contim, Zulmira da Silva e Eliane Rodinski Motta Vieira, mutuárias que recorreram à Justiça; Paulo Estrella, Presidente da Associação dos Mutuários; Manoel de Castilho, Juiz Federal Diretor do Foro; Alice Machado Souza, moradora do "Projeto Sapé", conjunto habitacional localizado no Pasto do Gado.
Início da redação do texto: 2ª semana de outubro.
- Novembro - Revisão de todo o texto, datilografia final e elaboração do Relatório.

Bibliografia:

1. RIZZARDO, Arnaldo - Reajustes das Prestações do Banco Nacional da Habitação. Porto Alegre, Fabris, 1984.

+ + +