CÂMARA DOS DEPUTADOS

(CPI = SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO)

ASSUNTO: PROTOCOLO N.º

Aprova o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

DESPACHO: IMPRIMA-SE.

AO ARQUIVO em 03 de DEZEMBRO de 1976

PROJETO N.º 112 DE 1976

DE RESOLUÇÃO

DISTRIBUIÇÃO

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

Ao Sr. , em 19

O Presidente da Comissão de

SINOPSE

Projeto N.º ..... de ..... de ..... de 19 .....

Ementa : .....

.....

.....

Autor: .....

Discussão única .....

Discussão inicial .....

Discussão final .....

Redação final .....

Remessa ao Senado .....

Emendas do Senado aprovadas em ..... de ..... de 19 .....

Sancionado em ..... de ..... de 19 .....

Promulgado em ..... de ..... de 19 .....

Vetado em ..... de ..... de 19 .....

Publicado no "Diário Oficial" de ..... de ..... de 19 .....

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
1

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 112, de 1976

(CPI = SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO)

Aprova o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

= IMPRIMA-SE =

Impressa. Em 03.12.76.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº

Aprova o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

A CÂMARA DOS DEPUTADOS resolve:

Art. 1º - Ficam aprovados o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, criada por força do Requerimento nº 53/75, publicado no Diário do Congresso Nacional de 29 de novembro de 1975, páginas 11185 e 11186.

Art. 2º - Serão enviadas ao Poder Executivo cópias do Relatório e das Conclusões de que trata o artigo anterior, para conhecimento e as providências cabíveis.

Art. 3º - A Mesa da Câmara dos Deputados editará as Conclusões e o Relatório desta Comissão Parlamentar de Inquérito.

Art. 4º - Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Reuniões, em 20 de outubro de 1976.

Deputado DIB CHEREM
Presidente

Deputado FERNANDO GAMA
Relator

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a Investigar o Desempenho e Comportamento de todos os Órgãos Integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, em sua reunião de hoje, presentes os Senhores Deputados Dib Cherem, Presidente; Henrique Pretti, Vice-Presidente; Fernando Gama, Relator; Theobaldo Barbosa, Relator-Substituto; Fábio Fonseca, Jorge Arbage e Darcylio Ayres, membros efetivos, e Yasunori Kunigo, membro suplente, resolveu, por unanimidade dos presentes, opinar pela aprovação do Relatório e das Conclusões apresentadas pelo Senhor Relator, adotando o Projeto de Resolução anexo, pelo mesmo oferecido.

Sala das Reuniões, em 20 de outubro de 1976.

Deputado DIB CHEREM
Presidente

Deputado FERNANDO GAMA
Relator

CÂMARA DOS DEPUTADOS

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

RELATÓRIO E CONCLUSÕES

PRESIDENTE: Deputado DIB CHEREM

VICE-PRESIDENTE: Deputado HENRIQUE PRETTI

RELATOR: Deputado FERNANDO GAMA

RELATORES-SUBSTITUTOS: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares

TITULARES

ARENA

Deputado ANTÔNIO GOMES
Deputado DARCILIO AYRES
Deputado JORGE ARBAGE

MDB

Deputado FÁBIO FONSECA
Deputado EMANOEL WAISMANN
Deputado LINCOLN GRILLO

SUPLENTES

ARENA

Deputado ÁLVARO GAUDÊNCIO
Deputado ARY KFFURI
Deputado FURTADO LEITE
Deputado HÉLIO MAURO
Deputado NOSSER ALMEIDA
Deputado NUNES ROCHA

MDB

Deputado ANTÔNIO BELINATI
Deputado YASUNORI KUNIGO
Deputado JÚLIO VIVEIROS
Deputado ALOISIO SANTOS
Deputado COTTA BARBOSA

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

COMISSÃO ESPECIAL DE ASSESSORAMENTO

Dr. HAROLDO PEREIRA DE ALCÂNTARA COSTA
Assessor Legislativo e Economista

Dr. VASCO VIEIRA ROSA
Economista

Dr. VALDEMAR VILLAS BÔAS FILHO
Assessor Legislativo e Matemático

S E C R E T A R I A

HAYDÉA PIRES - Técnico Legislativo "B"
Secretária

MARIELISA FURTADO BORGES - Técnico Legislativo "A"
Auxiliar

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

D E P O E N T E S

MAURÍCIO RANGEL REIS
Ministro de Estado dos Negócios do Interior

JOSÉ CELESTINO BOURROUL
Presidente da COHAB-SP

JOÃO BAPTISTA PIZARRO DRUMMOND
Presidente da CEHAB-RJ

SANDRA MARTINS CAVALCANTI
Deputada Estadual do Rio de Janeiro

DILSON CARLOS REHEN
Diretor-Superintendente da SHIS

IRINEU BORGES DO NASCIMENTO
Presidente da COHAB-GO

NYLTON MOREIRA VELLOSO
Presidente da ABECIP-RJ

KARLOS HEINZ RISCHBIETER
Presidente da Caixa Econômica Federal

GERALDO MANSO PALMEIRA
Diretor-Superintendente do INOCOOP-PA

CÂMARA DOS DEPUTADOS

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

JOSÉ EDSON SALAME
Diretor da SOCILAR-CRÉDITO IMOBILIÁRIO - PA

CICERINO CABRAL DO NASCIMENTO
Presidente da COHAB-PA

LYNALDO ALFREDO UCHÔA DE MEDEIROS
Presidente da LUME S/A

CLETO CAMPELO MEIRELES
Administrador Geral da COMEIA-APE

JOSÉ CARLOS MELLO OURIVIO
Presidente da RESIDÊNCIA-CIA. CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LUIZ FELIPPE DE OLIVEIRA PENNA
Presidente da LETRA S/A

RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN
Superintendente da DELFIN

WANDER BATALHA LIMA
Presidente do SISTEMA FINANCEIRO BANRIO

NUNO FIDELINO LOBO DA COSTA DE FIGUEIREDO
Ex-Presidente do SISTEMA FINANCEIRO COPEG

ADOLPHO LINDENBERG
Presidente da Construtora Adolpho Lindenberg

JOSÉ HENRIQUE DE AQUINO E ALBUQUERQUE
Presidente do Consórcio Mercantil de Imóveis

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

LUIS GONZAGA DO NASCIMENTO E SILVA
Ministro da Previdência e Assistência Social

MAURÍCIO SCHULMAN
Presidente do Banco Nacional da Habitação

PAULO GAETANI
Gerente Regional do BNH - Belo Horizonte-MG

OSWALDO IÓRIO
Superintendente da Área de Agentes Financeiros do BNH

HÉLIO EDWAL DE SALLES LOPES
Diretor da Carteira de Operações de Natureza Social do BNH

HONÓRIO PETERSEN HUNGRIA
Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais do BNH

ALBERTO CARLOS DE AZEVEDO KLUMB
Diretor da Área de Programas Especiais do BNH e do PLANASA.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

R E L A T Ó R I O

HISTÓRICO

Até 1964, ano em que, pela Lei nº 4.380, foram criados o Banco Nacional da Habitação e o Sistema Financeiro da Habitação era a seguinte a situação habitacional brasileira.

Em números redondos, estudos realizados denunciavam um elevado deficit de 8.000.000 de habitações, considerando-se, àquela época, estar a população por volta dos 75.000.000 de habitantes.

Das unidades residenciais então existentes, menos da metade preenchiam as condições mínimas de habitabilidade, cujos índices, regionalmente, eram assim distribuídos:

Norte	25%
Nordeste	12%
Leste	44%
Sul	48%
Centro-Oeste	17% (*)

(*) FONTE - Mensagem nº 126/64 do Poder Executivo.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares DE INQUÉRITO

O crescimento demográfico, cuja taxa foi calculada, então, em torno de 3% ao ano, permitindo o acréscimo populacional de 2.200.000 novos habitantes em cada período, por si só provocaria um aumento na demanda de 440.000 unidades a cada 12 meses.

Considerando-se também o surto desenvolvimentista que,já àquela época, o Brasil ultrapassava, fator de aceleração do êxodo rural, havia um tumultuado rítmo de crescimento nas cidades, o qual, no período de 1950/60 atingia uma taxa média de crescimento de 63%, a isso se aliando novas exigências de conforto e higiene, circunstâncias resultantes do aparecimento de novas necessidades.

Tal fato imprimiu o crescimento desordenado das cidades, do qual surgiram novos núcleos habitacionais,onde a predominância eram condições subumanas de habitabilidade, agravando sensivelmente os problemas sociais e urbanos.

Outro fator que muito pesou para a situação encontrada foi a inflação, em rítmo crescente desde a década de 1940, resultando daí maciços investimentos na área imobiliária, capaz de garantir aos investidores melhor proteção contra a desvalorização constante da moeda, e que se refletiram, graças a uma desenfreada especulação, naquele setor, redundando a aplicação em loteamentos surgidos, tanto na zona urbana como na suburbana, cujos maléficos efeitos até hoje o Brasil se ressente, pois a valorização conseqüente alijou as classes assalariadas, vez que seu poder aquisitivo os impedia de concorrer nesse mercado, dado o alto preço atingido pelos terrenos e pelo custo de construção.

Em virtude desses problemas, foi promulgada a Lei do Inquilinato (Lei nº 1.300, de 28 de dezembro de 1950) que, visando regularizar o setor de unidades residenciais de aluguel, provocou grande recessão nesse investimento,não permitindo a remuneração desejada pelo capital investido.

Assim, na década de 1960, as aplicações efetuadas no setor residencial restringiam-se às incorporações de edifícios urbanos, cujos preços fossem totalmente integra

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares de Inquérito

lizados durante a construção, tornando-se dessa forma, dada a impossibilidade de financiamento a longo prazo, proibitivo para as classes operárias, inferior e média, agora também atingidas.

Urgia, assim, fossem tomadas medidas com o objetivo de amenizar a curto prazo e eliminar a longo prazo tão grave problema, com profundos reflexos de âmbito social. E para tanto, envia o Governo ao Congresso Nacional Projeto de Lei que institui um sistema para promover a construção de habitações de interesse social, dele resultando os órgãos e sistema financeiro dirigidos à habitação, como hoje os conhecemos.

Conseqüentemente, pela Lei nº 4.380/64, foram instituídos o Sistema Financeiro da Habitação e o Banco Nacional da Habitação, com o objetivo de resolver em definitivo o problema habitacional brasileiro.

Para compreendermos as realizações, evoluções e projeção do Sistema Financeiro da Habitação, dividiremos o período de existência do Banco Nacional da Habitação em quatro fases, que consideramos de alta relevância para análise.

A primeira fase, de 1964 a 1965, em que o sistema foi criado, implantado e incorreu em erros e dificuldades próprias de sua fase embrionária, procurando adaptar-se à forma que melhor atingisse seus objetivos.

A segunda fase, de 1966 a 1970, em que a nova diretoria do Banco Nacional da Habitação procurou regular seus instrumentos jurídicos, consolidar, adaptar sua legislação e processar a expansão de seus programas, já que nesse período contava com outros mecanismos de captação, entre eles o FGTS (poupança compulsória), cuja gestão fora atribuída ao BNH. Sendo recursos que tinham que ser remunerados, exigiam a sua aplicação de imediato, o que motivou o surgimento dos programas e conjuntos habitacionais, alguns com grandes sucessos, outros com erros, que até hoje são ressentidos pelo próprio Banco.

A terceira fase, de 1971 a novembro de 1974,

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

em que houve modificações radicais nas modalidades de financiamentos, visando a aperfeiçoar o Sistema Financeiro da Habitação.

Finalmente, a fase de dezembro de 1974 para cá, em que o Banco Nacional da Habitação, já com bastante experiência, estrutura técnica e administrativa satisfatórias, procurou reparar os erros do passado, introduzindo melhorias nos financiamentos, tanto nas condições como no teto, e ampliar a sua atuação em áreas correlatas à habitação e aumentar a flexibilidade em suas operações.

- 1a. e 2a. Fases - 1964 a 1970

Finalidade:

O Banco Nacional da Habitação foi criado pela Lei nº 4.380, de 21.08.64, como autarquia pertencente ao Ministério da Fazenda e, através do Decreto-Lei nº 200, de 25 de fevereiro de 1967, Capítulo II, art. 189, inciso III, foi vinculado ao Ministério do Interior, sem prejuízo da subordinação técnica à autoridade monetária nacional, sendo, posteriormente, pela Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971, transformado em empresa pública.

A Lei nº 4.380/64, em seu art. 17, estabelece como finalidade do BNH o seguinte:

1. orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação;
2. incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o Sistema Financeiro da Habitação:
3. disciplinar o acesso das Sociedades de Crédito Imobiliário ao Mercado Nacional de Capitais;
4. manter serviços de redescontos e de seguros para garantia das aplicações do SFH e dos recursos a ele entregues;
5. manter seguro de vida de renda temporária para os

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares de Inquérito

compradores de imóveis, objeto de aplicação do Sistema;

6. financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
7. refinanciar as operações das Sociedades de Crédito Imobiliário;
8. financiar e refinanciar projetos relativos a instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do País.

Estabelece o parágrafo único do mesmo artigo que o BNH operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência técnica e financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitação, o que o caracterizou como Banco de segunda linha.

Recursos:

O Banco Nacional da Habitação, inicialmente, contou com os seguintes recursos:

a) taxa compulsória de 4% incidente sobre os aluguéis e contra a emissão de Letras Imobiliárias, a favor dos locadores, do próprio Banco;
b) 1% sobre o montante das folhas de pagamento das empresas;
c) Cr$ 1 milhão de capital do mesmo, subscrito pela União.

Com a emergente necessidade de um suporte financeiro, capaz de permitir ao Banco Nacional da Habitação desenvolver os seus programas habitacionais, com o fim de reduzir o deficit habitacional e atender a demanda do mercado

na área de sua atuação, estudos foram feitos que, considerados outros fatores na área social e trabalhista, inclusive no instituto da estabilidade, resultou na criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (Lei nº 5.107, de 13.09.66), que veio atender às necessidades financeiras do Sistema, com a arrecadação no primeiro ano de sua implantação de Cr$ 600 milhões, inclusive apresentando nos anos subseqüentes valores cada vez mais significativos.

Nos primórdios de sua criação, o Banco contou com as Sociedades de Crédito Imobiliário, instituições de crédido especializado, criadas pela própria Lei nº 4.380/64 que captavam poupança voluntária, através de depósitos do público em Caderneta de Poupança e colocação no mercado de Letras Imobiliárias de sua própria emissão, mediante autorização do Banco Nacional da Habitação; com as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, que já tinham tradição centenária na captação de poupança, embora os poupadores fossem cada vez mais desestimulados, dado a inflação, o que implicava na deteriorização de suas poupanças, e que foram reestimulados com a criação do instituto da correção monetária; com as Associações de Poupança e Empréstimo - a partir do 2º semestre de 1966 - também captadoras de poupanças voluntárias, e, por último, com a poupança compulsória, recebida através da rede bancária pública e privada, instituída pela Lei 5.107, de 13 de setembro de 1966, que criou o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, cuja gestão foi atribuída ao Banco Nacional da Habitação.

Teria o BNH de encontrar a maneira mais adequada de fazer as suas aplicações e, para tanto,contava, por ocasião de sua criação, com as Instituições Financeiras e com os promotores de habitações já experientes na atividade, embora com problemas de ordem técnica e financeira próprios, como era o caso das Caixas Econômicas Federais, dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, das Fundações e dos Construtores Incorporadores.

Nessa ocasião, foram criadas as Sociedades de

Crédito Imobiliário, as COHABs, as Cooperativas Habitacionais, as Associações de Poupança e Empréstimo, e, igualmente, autorizadas operações através de incorporadores designados inicialmente pelo Banco como iniciadores, que, integrados, passaram a operar na área de aplicação em programas habitacionais, obedecendo, naturalmente, aos regulamentos e normas do Banco Nacional da Habitação.

Sem margem de dúvida, grandes foram as dificuldades tanto dos Agentes como dos promotores de programas habitacionais, devido à inexperiência e à falta de tradição na nova sistemática estabelecida pelo Sistema Financeiro da Habitação. Por outro lado, as carteiras imobiliárias da rede bancária que possuiam experiência em atividades relacionadas, não foram incluídas no Sistema, embora, por ocasião da criação e implantação do Banco Nacional da Habitação, tentativas tivessem sido feitas. Não obstante, o Conselho Monetário Nacional rejeitou as propostas que nesse sentido foram apresentadas pelos dirigentes do BNH.

Agentes Financeiros

1) Caixas Econômicas Federais e Estaduais, empresas estatais, que por ocasião da criação do Sistema Financeiro da Habitação já mantinham uma Carteira de captação de poupança voluntária.

2) Sociedades de Crédito Imobiliário, instituições de crédito especializado, organizadas sob a forma de sociedades anônimas, criadas pela Lei 4.380/64, com finalidade precípua de captar poupança voluntária, mediante depósito do público em caderneta de poupança, e colocação de Letras Imobiliárias, de sua própria emissão,no mercado de capitais, operando em financiamentos para construção ou aquisição de habitações mediante:

a) abertura de crédito a favor de empresários que promo

vessem projetos de construção de habitações para venda a prazo, nos moldes do Sistema Financeiro da Habitação;

b) abertura de crédito para compra ou construção de casa própria;

c) desconto, mediante cessão de direitos, para receber a prazo o preço da construção ou venda de habitações.

3) Associações de Poupança e Empréstimos, sociedades civis criadas pelo Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, de caráter mutualista e universal, previstos nos arts. 1.363 e 1.368 do Código Civil Brasileiro, de âmbito regional restrito. Têm como objetivos fundamentais:

a) propiciar a aquisição ou construção de casa própria a seus associados;

b) captar, incentivar e disseminar a poupança.

Agentes Promotores:

1) COHABs, sociedades de economia mista, de âmbito regional ou estadual, cujo acionista majoritário é o Estado-membro, por si ou por sociedade por ele controlada, podendo participar do capital as prefeituras dos municípios nele localizados. No caso de COHABs regionais, o controle acionário poderá pertencer a um ou mais municípios. Têm como atividade principal a produção de habitações populares, a nível social, para atender às camadas de menor renda, podendo, no entanto, financiar obras de infra-estrutura dos conjuntos por elas construídos, condicionados os seus projetos à aprovação pelo Banco Nacional da Habitação.

2) Cooperativas Habitacionais Operárias, organizações mutualistas do tipo fechado, sem fins lucrativos, com número prefixado de associados, tendo como objetivo úni-

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares de Inquérito

co promover habitações a seus associados, com recursos próprios da organização e com financiamentos concedidos pelo BNH.

3) INOCOOPs, sociedades civis, sem fins lucrativos, em cujos estatutos devem constar seus objetivos sociais e assistenciais, voltados ao problema habitacional e em particular às cooperativas. Têm por finalidade prestar serviços de orientação e assistência técnica completa às Cooperativas no que diz respeito à sua organização e funcionamento, acompanhar e fiscalizar a execução de seus programas, colocando-as em condições de receber financiamento do BNH.

Planos de Financiamento do BNH:

Através da Instrução nº 5, de 27.01.66, o BNH fixou critérios de correção monetária aplicáveis às operações do Sistema Financeiro da Habitação e regulou a forma de reajustamento das prestações através dos Planos "A" e "B".

No primeiro Plano, o fator de reajustamento é a razão entre o valor do maior salário mínimo vigente no País e o do imediatamente anterior. No segundo, o fator é igual ao aplicado no reajustamento do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

Os dois se diferem não só pelos fatores de reajustamentos mas, também, porque no Plano "A", quando findo o prazo do financiamento estabelecido no contrato original com saldo devedor, o mesmo seria refinanciado por um prazo complementar de até 50% do prazo anteriormente concedido. Esse Plano já foi extinto, estando em vigor apenas para contratos residuais, cujos mutuários não desejaram mudar de Plano, em vista das opções oferecidas pelo Banco Nacional da Habitação.

No Plano "B" não ocorre o caso de existência de saldo devedor findo o prazo do financiamento, visto que

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares

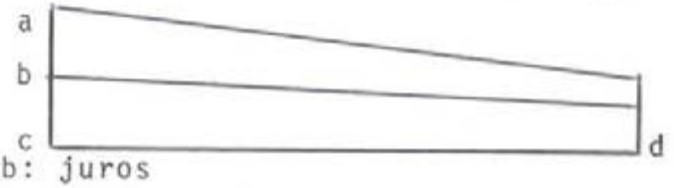
o fator de reajustamento utilizado, tanto na prestação como no saldo devedor, é o mesmo, ou seja, o de correção monetária trimestral. Esse plano encontra-se em vigor e é largamente usado por alguns agentes, logicamente, sem prejuízo aos mutuários finais aos quais cabem o direito de opção.

- 3a. Fase - de outubro de 1971 a novembro de 1974

Com o decorrer dos anos, os estudos foram se ampliando e o comportamento dos diversos planos de financiamentos foram sendo analisados. À época, o BNH estava diante de fatos concretos e as pesquisas técnicas já indicavam soluções a serem tomadas, objetivando corrigir e aperfeiçoar o sistema, diante de um gigantesco volume de operações. Através de instrumento próprio, em outubro de 1971, instituiu-se o plano de financiamento pelo Sistema de Amortização Constante, com utilização dos índices da Tabela Auting Stand. O Sistema de Amortização Constante impõe a igualdade da quota de amortização durante todo o prazo do financiamento. Como o estado da dívida entre dois períodos consecutivos reduz do saldo valor igual à quota de amortização, resulta que os juros são decrescentes e, conseqüentemente, as prestações.

O Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) estabelece a igualdade de prestações, implicando em amortizações crescentes e juros decrescentes, e, conseqüentemente, mínima diminuição inicial do saldo devedor, favorecendo assim maior incidência de correção monetária.

GRÁFICO "A" - Sistema de Amortizações Constantes



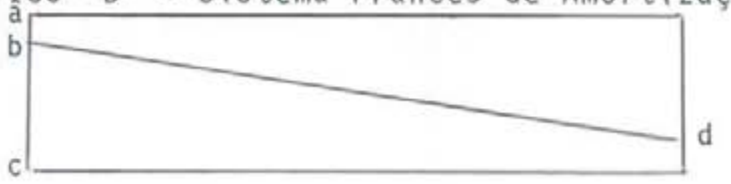
a b: juros

b c: amortização

a c: prestação

c d: prazo financiamento

GRÁFICO "B" - Sistema Francês de Amortização



a b: amortização

b c: juros

c d: prazo de financiamento

Mesmo assim, o BNH deixou em vigor o Sistema Francês de Amortização para financiamentos a partir de 1.800 UPC, à opção dos mutuários. Os sistemas de correção das prestações ainda continuaram os mesmos para ambos os Planos, ou seja, Plano de Equivalência Salarial (PES), ou Plano de Correção Monetária (PCM), onde observamos que o mutuário poderia obter financiamento até 1.800 UPC no PES/SAC ou PCM/SAC, e a partir de 1.800 UPC no PES/SAC, PCM/SAC, PES/PRICE ou PCM/PRICE.

Pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), os mutuários terão suas prestações reajustadas uma vez ao ano, da seguinte forma: 60 dias após a decretação do aumento do salário mínimo no País, ou nos meses de agosto, novembro, fevereiro e maio, ou 60 dias após o aumento dos servidores públicos, nesse caso, para funcionários públicos, civis e militares. Todas essas datas para reajustamento são de opção dos adquirentes do financiamento.

O novo sistema (SAC) é aplicado em seus cálculos pela Tabela Auting Stand, cujos índices são maiores que os da Tabela Price e, conseqüentemente, as prestação iniciais para um mesmo valor representam, no início, a média de 23% a mais em relação ao Sistema Francês de Amortização.

Terminado o prazo de financiamento previsto em contrato, com saldo devedor, automaticamente este será quitado através do Fundo de Compensação de Variações Salariais.

Esse Fundo foi instituído pelo BNH através da

Resolução do Conselho nº 25, de 16 de junho de 1967, cabendo-lhe a responsabilidade pela liquidação de saldo devedor de financiamentos, garantindo, assim, aos mutuários, a extinção da dívida ao término do prazo estipulado.

Diante do grande número de inadimplência e com a necessidade de recuperação dos chamados conjuntos-problemas, novas decisões surgiram no sistema, o que nos permitiu a caracterização da quarta fase do BNH.

- 4a. Fase - A partir de dezembro de 1974

No exercício de 1974 a 1975, o BNH tomou várias medidas no sentido de facilitar o acesso das famílias brasileiras a moradias, sanear os problemas de conjuntos habitacionais, até então existentes, viabilizar conjuntos e programas habitacionais e melhorar as condições de vida das populações urbanas, as quais passamos a enumerar:

a) subsídio aos mutuários através do Decreto-Lei nº 1.358/74;
b) utilização do FGTS para pagamento da poupança, amortização ou liquidação da dívida;
c) crédito trimestral de juros e correção monetária nas contas dos depositantes do FGTS;
d) aprovação da RC 36/74, que estabelece:
   1 - redução das taxas de juros dos empréstimos habitacionais;
   2 - elevação, para 300 meses, do prazo de financiamento;
   3 - ampliação da faixa de atendimento do PLANHAP de 320 UPC para 500 UPC (faixa social);
   4 - maior participação do BNH no valor dos investimentos do PLANHAP, reduzindo o esforço dos Estados e Municípios na integralização do FUNDHAP; e
   5 - aumento do valor dos financiamentos concedidos pelo programa de cooperativas;
e) redução da taxa de juros dos financiamentos destinados a Estados e Municípios;

f) redução da taxa de juros do FIPLAN;
g) redução da taxa de juros dos financiamentos dos subprogramas REINVEST e REGIR;
h) refinanciamento do excedente de correção monetária para os subprogramas REINVEST e REGIR, quando a taxa de correção ultrapassar o limite de 20% ao ano;
i) regularização da situação de conjuntos-problemas nas áreas da COS, CPH e SBPE;
j) aumento, de 400 para 1.000 UPC, do limite de garantia para os depósitos em caderneta de poupança;
l) aumento para 3.500 UPC do teto dos financiamentos concedidos pelo Sistema Financeiro da Habitação;
m) criação de Fundo de Assistência de Liquidez - FAL, como mecanismo regulador do fluxo de caixa das entidades do sistema;
n) aprovação das metas do PLANASA pelo Conselho de Desenvolvimento Social;
o) aprovação do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB;
p) aprovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário objetivando a promoção social das famílias de baixa renda;
q) aprovação do Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Polos Econômicos - PRODEPO;
r) instituição pelo Governo Federal do Fundo Nacional de Apoio ao Desenvolvimento Urbano - FNDU; e
s) financiamento antecipado às COHABs e Cooperativas para aquisição de terreno,o que possibilita estocagem.

Diante de todo o universo do Sistema Financeiro da Habitação e da necessidade de adequar os seus mecanismos reguladores à consecução dos seus objetivos, a fim de evitar o aumento do deficit habitacional, o Sistema Financeiro da Habitação apresenta, hoje, o seguinte quadro:

CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMPOSIÇÃO DOS INVESTIMENTOS

SISTEMAS SOB GESTÃO DO BNH

Em Cr$ Milhões Corrigidos

ANOS	BNH	RECURSOS DOS AGENTES	TOTAL DO MÚTUO	CONTRAPARTIDA PÚBLICA E PRIVADA	TOTAL DOS INVEST.
Até 1967	2.786	700	3.486	1.172	4.658
Em 1968	5.806	1.901	7.707	3.192	10.889
Em 1969	6.178	2.182	8.360	4.903	13.263
Em 1970	7.156	5.883	13.039	6.266	19.305
Em 1971	6.888	5.520	12.400	5.758	18.166
Em 1972	6.648	9.294	15.942	7.376	23.318
Em 1973	9.027	10.186	19.213	8.724	27.937
Em 1974	12.873	6.764	19.637	16.407	36.044
Em 1975	18.104	11.456	29.560	15.782	45.342
Em 1976 (1º Sem.)	7.888	7.874	15.762	11.847	27.609
TOTAL	83.354	61.760	145.114	81.427	226.541

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
14. INQUÉRITO

FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - F.G.T.S.

Cr$ Em Milhões

PERÍODOS	ARRECADAÇÃO	SAQUES	SALDO	CORREÇÃO MONETÁRIA	JUROS	ACRÉSCIMO ANUAL
1967	617	19	598	23	8	629
1968	1.223	216	1.007	227	40	1.274
1969	1.801	573	1.228	389	91	1.708
1970	2.518	1.004	1.514	757	159	2.430
1971	3.529	1.543	1.986	1.529	258	3.773
1972	4.951	2.244	2.707	1.863	405	4.975
1973	6.823	2.948	3.875	1.861	457	6.193
1974	9.786	4.200	5.586	5.719	610	11.915
1975	14.898	6.992	7.896	6.635	985	15.516
1º SEM/76	10.292	4.834	5.458	6.471	677	12.606
TOTAL	56.428	24.573	31.855	25.474	3.690	61.019

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão Parlamentar de Inquérito

EVOLUÇÃO DA ARRECADAÇÃO E SAQUE

1974/ 30.05.1976

UNIDADE	ARRECADAÇÃO			SAQUES		
	1974	1975	30.05.76	1974	1975	30.05.76
PA	85,9	115,2	78,9	37,5	44,2	27,7
AP	9,4	13,0	7,6	3,5	6,0	3,5
CE	105,3	141,0	90,1	42,0	65,7	35,3
MA	26,0	37,0	26,9	8,3	13,5	6,0
PI	19,7	20,3	10,9	5,2	9,7	4,4
PE	222,3	309,5	209,1	94,6	510,0	215,5
RN	31,8	49,9	31,8	13,0	22,9	9,7
PB	38,4	52,0	34,4	14,5	22,8	11,0
AL	35,8	54,2	36,7	13,2	20,6	11,2
DA	200,5	307,9	274,0	107,0	181,0	97,1
SE	28,6	45,0	25,3	9,8	11,0	8,9
MG	675,9	961,0	657,7	296,4	418,5	240,2
GB	1.549,2	-	-	632,8	-	-
RJ	341,9	2.586,2	1.651,0	143,7	1.088,9	630,2
ES	101,9	141,9	106,5	37,5	59,8	20,3
SP	4.683,0	6.367,3	3.932,6	1.996,7	2.973,9	1.745,0
MT	53,4	73,5	49,4	21,5	31,2	17,6
RS	668,3	909,7	586,9	299,0	413,4	252,7
PR	377,1	557,8	365,1	155,2	238,2	157,4
SC	223,6	305,4	204,2	121,0	116,2	59,0
DF	152,9	229,0	157,2	62,1	81,2	47,9
GO	90,7	124,3	87,2	36,8	51,6	26,8
AM	59,2	78,3	51,1	28,2	38,4	21,3
AC	3,2	4,7	3,8	0,6	1,2	0,7
RO	7,0	11,1	6,3	2,7	4,0	2,3
RR	5,0	5,0	2,7	1,2	2,2	0,8
BR	9.881,1	13.599,8	8.715,9	4.104,0	6.427,0	3.038,4

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

SBPE - R E C U R S O S

	CADERNETAS DE POUPANÇA					SALDO EM CR$ 10^6		
	C.E.F.	C.E.E.s	A.P.E.s	S.C.I	TOTAL	S.C.I.-L.I.	TOTAL	%
30.09.66	10,1	3,5	-	-	13,6	1,9	15,5	-
30.06.67	22,1	9,3	-	0,5	31,3	38,3	70,2	353
30.06.68	92,8	54,1	3,3	23,8	174,0	269,0	443,0	531
30.06.69	272,3	166,4	43,5	47,8	530,0	710,2	1.240,2	180
30.06.70	798,1	455,5	89,3	105,2	1.448,1	1.281,6	2.729,7	120
30.06.71	1.552,2	828,1	165,5	224,2	2.800,0	1.922,5	4.722,5	73
30.06.72	2.975,5	1.687,0	337,7	501,0	5.501,2	3.645,3	9.146,5	93
30.06.73	5.324,4	2.729,0	709,0	1.615,5	10.377,9	5.241,6	15.619,5	71
30.06.74	9.497,6	4.182,4	1.153,6	3.623,2	18.456,8	6.705,7	25.162,5	61
30.06.75	20.814,6	8.382,9	2.360,7	8.631,6	40.103,9	7.914,1	48.103,0	91
30.06.76	45.630,4	14.756,0	4.787,6	18.254,2	81.437,1	9.028,7	90.465,8	88

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

QUADRO DEMONSTRATIVO DAS APLICAÇÕES REALIZADAS

RESULTADOS ATÉ 30.06.76

Cr$ - Milhões Corrigidos

PROGRAMAS / REGIÕES		HABITAÇÃO				DESENVOLVIMENTO URBANO				OPER. COMP. HAB.	OPERAÇÕES COMP. ESP.		TOTAL		ARREC. LIQ. FGTS
		FAIXA DE INTERESSE SOCIAL	SBPE	RECON	TOTAL	URBANIZAÇÃO	SANEAMENTO	EQUIP COMUN OUTROS	TOTAL		APOIO IND. CONST CIVIL	PESQ. TREIN	VALOR	%	%
NORTE		826	715	126	1 667	-	176	19	195	81	123	0	2 066	2,5	1,9
NORDESTE		3 934	2 677	1 635	8 246	44	3 107	133	3 204	326	504	30	12 300	14,8	7,0
SUDESTE		14 640	14 113	8 267	37 020	195	4 089	2 933	7 217	760	2 227	95	47 319	56,8	73,5
SUL		3 679	2 289	1 242	7 210	73	741	341	1 155	582	768	7	9 722	11,7	13,6
CENTRO-OESTE		2 585	1 305	333	4 223	-	574	460	1 034	322	236	5	5 820	7,0	4,0
A DISCRIMINAR		269	31	132	432	2 656	-	1 146	3 802	111	1 692	-	6 037	7,2	-
BRASIL	TOTAL	25 933	21 130	11 735	58 798	2 968	8 687	5 032	16 687	2 182	5 550	137	83 354	100,	100,
	%	31,1	25,4	14,1	70,6	3,6	10,4	6,0	20,0	2,6	6,7	0,1	100,0	-	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
Inquérito

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Nº DE FINANCIAMENTOS HABI ACIONAIS CONCEDIDOS PELO SFH

PERÍODOS	FAIXA DE INTERESSE SOCIAL			SBPE	RECON	PRODEPO	TOTAL
	COS	CPH	TOTAL				
Até 1970	201 228	194 304	395 532	192 499	26 099	-	614 130
Em 1971	17 951	38 359	56 310	50 531	10 798	-	117 639
Em 1972	11 961	24 107	36 068	66 685	15 400	-	118 153
Em 1973	18 074	32 493	50 567	76 623	23 621	-	150 811
Em 1974	8 167	8 950	17 117	60 268	21 996	-	99 381
Em 1975	48 748	11 944	60 692	64 512	14 089	3 800	143 093
Em 1976-1º S	17 592	9 141	26 733	40 926	7 646	10 573	85 878
Até 1976	323 721	319 298	643 019	552 044	119 649	14 373	1 329 085

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

Nº DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS CONCEDIDOS PELO SFH ATRAVÉS DE CONTRATOS

RESULTADO ATÉ 30.06.76

REGIÕES	FAIXA DE INTERESSE SOCIAL			SBPE	RECON	PRODEPO	TOTAL	%
	COS	CPH	TOTAL					
NORTE	14 230	10 918	25 148	14 565	1 002	4 758	45 473	3,4
NORDESTE	96 383	45 102	141 485	59 415	16 584	-	217 484	16,4
SUDESTE	127 033	183 080	310 113	398 315	82 833	-	791 261	59,5
SUL	39 166	52 129	91 295	65 921	13 876	6 604	177 696	13,4
CENTRO-OESTE	46 909	19 549	66 458	13 002	3 421	3 011	85 892	6,5
A DISCRIMINAR	-	8 520	8 520	-	2 759	-	11 279	0,8
B R A S I L	323 721	319 298	643 019	551 218	120 475	14 373	1 329 085	100,0
%	24,4	24,0	48,4	41,5	9,1	1,0	100,0	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

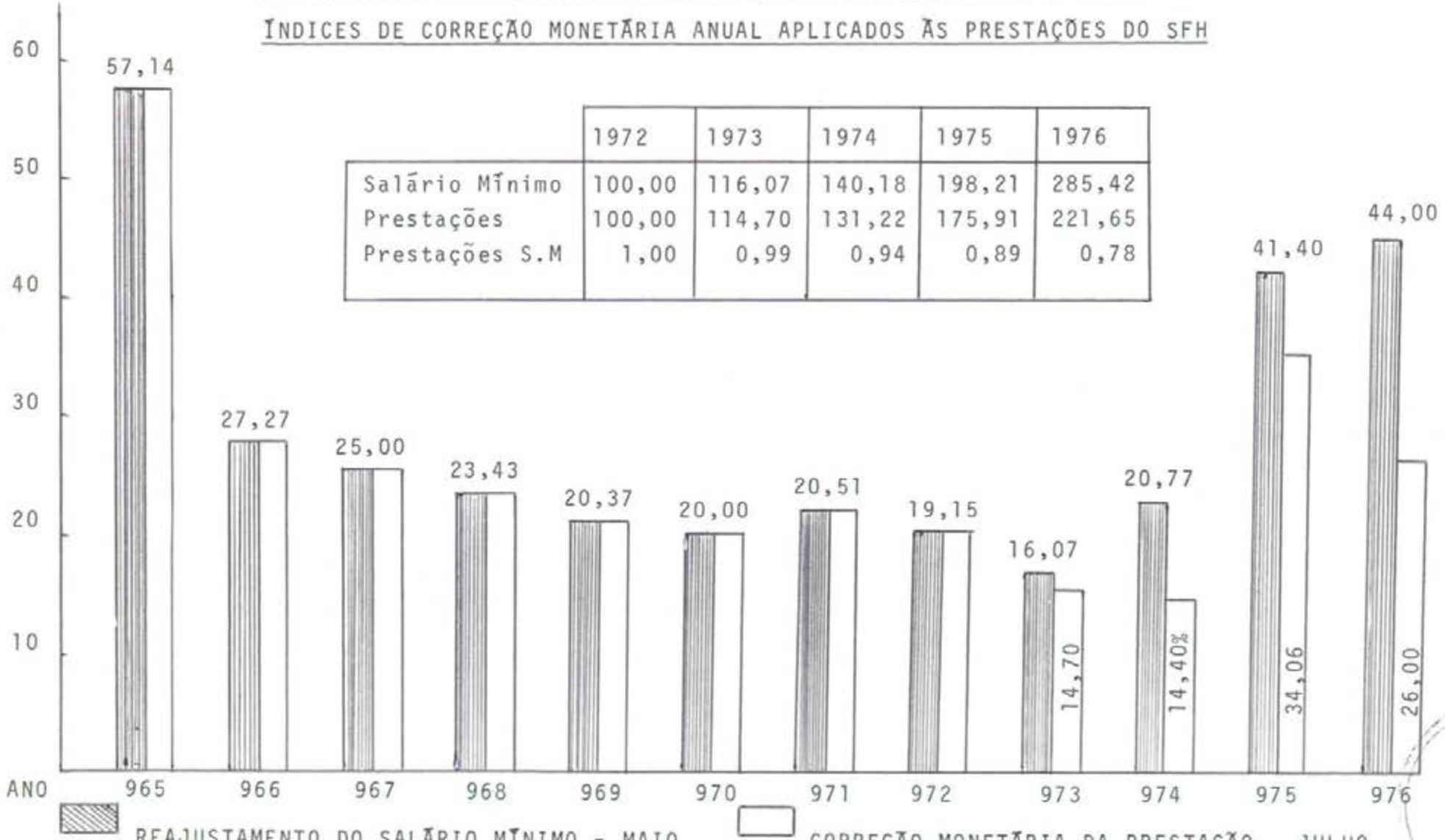
CÂMARA DOS DEPUTADOS

GER 6.07

VARIAÇÕES PERCENTUAIS DO MAIOR SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE NO PAÍS e

ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL APLICADOS ÀS PRESTAÇÕES DO SFH

	1972	1973	1974	1975	1976
Salário Mínimo	100,00	116,07	140,18	198,21	285,42
Prestações	100,00	114,70	131,22	175,91	221,65
Prestações S.M	1,00	0,99	0,94	0,89	0,78



FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS

DECRETO-LEI Nº 1.358/1431

AGENTES FINANCEIROS	1974	1975	1976
COHAB.	159 386	172 957	8,51
Bco COMERCIAL PARTICULAR	10 161	10 729	5,59
Bco INVESTIMENTOS PARTICULAR	7 985	8 003	2,25
Bco COMERCIAL OFICIAL.	7 025	9 185	30,75
SOCIEDADES DE CRED. IMOB. PARTICULAR	116 931	144 696	23,14
SOCIEDADE DE CRED. IMOB. OFICIAL. .	17 311	19 222	11,04
CAIXA ECONÕMICA ESTADUAL (CEE) . . .	46 587	61 223	31,42
CAIXA ECONÕMICA FEDERAL (CEF). . . .	112 992	142 756	26,34
ASSOCIAÇÕES DE POUP. E EMPREST.(APE)	56 312	73 943	31,31
COOPERATIVAS HABITACIONAIS.	48 272	31 466	34,72
INSTITUTOS E MONTEPIOS.	58 564	61 615	5,21
OUTROS.	11 612	11 918	2,63
T O T A L	650 140	747 713	15,01
VALOR DAS PRESTAÇÕES	3.636.151.857	5.996.753,664	64,92
BENEFÍCIO.	392.034.038	789.624.837	101,42
B/V.	10,78	13,17	

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 6.07

ADIMPLÊNCIA DO SFH

REGIÕES	MUTUÁRIOS HABILITADOS			DESCONHECIDOS	TOTAL
	EM DIA	EM ATRASO	TOTAL		
NORTE	14.194	18 440	16 038	1 232	17 270
NORDESTE	75 178	13 618	88 796	6 829	95 625
SUDESTE	358 258	47 939	406 197	31 248	437 445
SUL	81 322	9 282	90 604	6 969	97 573
CENTRO-OESTE	43 989	4 516	48 505	3 730	52 235
T O T A L	572 941	77 199	650 140	50 008	700 148
%	82	11	93	7	100

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 6.07

ADIMPLÊNCIA DO SFH

		MUTUÁRIOS HABILITADOS			DESCONHECIDOS	TOTAL
		EM DIA	EM ATRASO	TOTAL		
1974	Nº MUTUÁRIOS	572.941	77 199	650 140	50 008	700 148
	%	82	11	93	7	100

		MUTUÁRIOS HABILITADOS			DESCONHECIDOS	TOTAL
		EM DIA	EM ATRASO	TOTAL		
1975	Nº MUTUÁRIOS	681 333	66 756	748 089	55 558	803 647
	%	85	8	93	7	100

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 607

ADIMPLÊNCIA - SBPE 1ª HIPOTECA

ESPECIFICAÇÃO		C.E.			S.C.I.			A.P.E.			S.B.P.E.		
		PRÓPRIOS	AGENTE	TOTAL	PRÓPRIOS	AGENTE	TOTAL	PRÓPRIOS	AGENTE	TOTAL	PRÓPRIOS	AGENTE	TOTAL
72	A	101.822	-	101.822	60.693	23.521	84.214	15.264	4.457	19.721	177.779	27.978	205.757
	B	31.970	-	31.970	14.072	7.336	21.408	1.997	1.035	3.032	48.039	8.371	56.410
	C	31,4	-	31,4	23,2	31,2	25,4	13,1	23,2	15,4	27,0	29,9	27,4
73	A	148.749	-	148.749	86.312	48.008	134.320	21.423	14.591	36.014	256.484	62.599	319.083
	B	34.135	-	34.135	11.300	14.223	25.523	1.556	3.045	4.601	46.991	17.268	64.259
	C	23,0	-	23,0	13,1	29,6	19,0	7,3	20,9	12,8	18,3	27,6	20,1
74	A	176.307	-	176.307	102.549	51.145	153.694	28.357	15.184	43.541	307.213	66.329	373.542
	B	31.089	-	31.089	10.470	8.863	19.333	2.789	3.053	5.842	44.348	11.916	56.264
	C	17,6	-	17,6	10,2	17,3	12,6	9,8	20,1	13,4	14,4	18,0	15,1
75	A	200.786	-	200.786	107.554	48.070	155.624	31.932	17.617	49.549	340.272	65.687	405.959
	B	33.963	-	33.963	7.868	3.051	10.919	1.918	2.105	4.023	43.749	5.156	48.905
	C	16,9	-	16,9	7,3	6,4	7,0	6,0	11,9	8,1	12,9	7,9	12,1
76 ABR.	A	224.961	-	224.961	109.781	47.385	157.166	34.130	16.710	50.840	368.872	64.095	432.967
	B	35.763	-	35.763	6.672	3.115	9.787	1.530	1.324	2.854	43.965	4.439	48.404
	C	15,9	-	15,9	6,1	6,6	6,2	4,5	7,9	5,6	11,9	6,9	11,2

OBS.: (A) Nº de Mutuários Existentes; (B) Nº de Mutuários em Atrazo de 3 ou mais prestações; (C) % de Inadimplência (B/A). Dados sujeitos à Correção.

FONTE: Mapas Estatísticos SAF/04 - Banco Nacional da Habitação.

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão de Fiscalização Financeira
Assessoria Legislativa

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

COMPARAÇÃO ENTRE AS PRESTAÇÕES INICIAIS ANTES E DEPOIS DA RC Nº 36/74

SISTEMA DE AMORTIZAÇÕES CONSTANTES - SAC

VALOR DO FINANCIAMENTO		PRESTAÇÃO INICIAL - Cr$		REDUÇÃO DA PRESTAÇÃO
UPC *	Cr$	ANTERIOR A RC 36/74 (a)	SITUAÇÃO ATUAL RC 36/74 (b)	% b/a
200	30 920,	180,88	128,31	29,1
300	46 380,	386,48	255,08	34,0
400	61 840,	618,38	428,22	30,7
500	77 300,	901,28	644,66	28,4
600	92 760,	1 082,16	819,35	24,2
700	108 220,	1 502,65	1 020,32	32,0
800	123 680,	1 717,54	1 229,02	28,4
900	139 140,	1 932,43	1 460,91	24,4
1 000	154 600,	2 147,31	1 716,00	20,0
1 100	170 060,	2 362,21	1 972,63	16,4
1 300	200 980,	2 791,97	2 373,02	15,0
1 600	247 360,	3 435,08	3 042,42	11,4
2 000	309 200,	4 294,64	4 092,11	4,7
2 200	340 120,	4 724,40	4 724,40	00,0
2 250	347 850,	4 831,08	4 831,08	00,0
2 500	386 500,	-	5 367,51	00,0
3 000	463 800	-	6 441,95	-
3 500	541 110	-	7 514,84	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PLANO NACIONAL DE SANEAMENTO

Em Março/75

TAXAS JUROS % a.a	SITUAÇÃO ANTERIOR E S T A D O S DISCRIMINAÇÃO	TAXAS JUROS % a.a	SITUAÇÃO ATUAL (Vigente até 31.07.78) E S T A D O S DISCRIMINAÇÃO
2	-	2	AM, AC, PA, MA, PI, RN, PB, SE, MT, GO,
3	-	3	CE, AL, BA, ES,
4	MA, PI, RN,	4	PE, SC,
5	AL, PA, CE, PB, SE, BA,	5	MG, DF, RS, PR,
6	AM, PE, MT, GO,	6	-
7	MG, ES, PR,	7	RJ, SP,
8	SC, RS, DF, RJ, SP,	8	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito
27

Coordenação Parlamentar

ANÁLISE FINANCEIRA

DESPESAS CUSTEIO/INVESTIMENTO

ANOS	CUSTEIO (A)	INVESTIMENTO (B)	% A/B
1964	143.493,35	-	-
1965	1.626.809,58	18.913.458,11	8,60
1966	4.688.467,19	80.222.444,56	5,84
1967	12.481.188,09	714.671.935,48	1,74
1968	25.733.382,35	1.335.949.709,64	1,93
1969	32.952.491,05	2.168.099.154,72	1,52
1970	50.666.607,18	3.183.446.449,36	1,59
1971	76.534.813,62	4.115.950.328,38	1,86
1972	104.207.129,88	6.010.847.788,94	1,73
1973	149.884.937,72	7.550.811.912,59	1,99
1974	245.622.632,06	13.742.631.861,24	1,79
1975	356.660.291,78	21.608.298.371,20	1,65
1976 (1º S)	199.522.876,36	15.941.041.932,10	1,25

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

APLICAÇÕES REALIZADAS

SUBPROGRAMAS REINVEST e REGIR

ANOS	REINVEST	REGIR	TOTAL
1968	18	-	18
1969	115	3	118
1970	269	102	371
1971	544	165	709
1972	430	116	546
1973	389	75	464
1974	666	281	947
1975	854	491	1 345
1976 (1º Sem)	279	432	711
T O T A L	3 564	1 665	5 229

Nº de OPERAÇÕES ATÉ 30.06.76.
REINVEST: 304
REGIR: 353

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PESQUISA e TREINAMENTO

Posição em 30.06.76

PROGRAMAS	TREINAT		ESPES	
	APLICAÇÕES	SUBVENÇÕES	APLICAÇÕES	SUBVENÇÕES
Até 1973	83.495	73.092	-	36.223
1974	9.246	16.409	5.832	11.482
1975	24.750	22.678	2.276	11.696
1º Sem./1976	11.664	4.721	-	2.740
T O T A L	129.155	116.900	8.108	62.141

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão Parlamentar de Inquérito

ANÁLISE FINANCEIRA

RESULTADO OPERACIONAL / ATIVO TOTAL

ANOS	RESULTADO OPERACIONAL	ATIVO (B) TOTAL	A/B %
1964	143.405,08	3.111.034,33	4,61
1965	510.936,77	62.974.053,90	0,81
1966	3.012.253,67	155.347.854,77	1,94
1967	5.335.364,76	952.263.207,01	0,56
1968	64.217.000,71	2.422.125.046,46	2,65
1969	150.077.366,17	4.444.986.291,50	3,38
1970	223.148.466,05	7.480.760.546,89	2,98
1971	323.923.120,40	11.983.846.002,02	2,70
1972	504.287.533,39	18.423.535.857,87	2,74
1973	887.638.431,97	26.385.761.144,18	3,36
1974	1.262.836.856,74	44.071.109.495,83	2,87
1975	1.786.955.903,50	68.742.543.713,31	2,60
1976 (1º S.)	813.412.792,51	87.005.113.466,19	0,93

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

BNH - PIB

(Cr$ 10) CORRENTES

ANO	PIB A	FORMAÇÃO BRUTA CAPITAL FIXO B	INVESTIMENTOS E/CONSTRUÇÕES C	BNH APLICAÇÕES REALIZADAS	RELAÇÕES					
1970	206.565	43.441	22.392	2.277	21,0	10,8	51,5	1,10	5,25	10,17
1971	274.267	59.608	29.669	2.634	21,7	10,8	49,8	0,96	4,42	8,88
1972	359.133	79.063	39.611	3.068	22,0	11,0	51,5	0,85	3,88	7,75
1973	477.163	108.054	57.814	4.770	22,6	12,1	53,5	1,00	4,41	8,25
1974	672.540	154.589	80.705	8.233	23,0	12,0	52,2	1,22	5,33	10,20
1975	891.788	204.985	107.015	15.010	23,0	12,0	52,2	1,68	7,32	14,03

OBS.: 1 - Os valores das aplicações realizadas (D), excluem operações complementares financeiras.

2 - Os valores do PIB para 74 e 76 foram estimadas a partir de 75, utilizando-se taxas de crescimento, verificados em 74 e 75 (9,6 e 4,0%), aplicando-se os índices de preços por atacado - disponibilidade interna - Col.2, conjuntura econômica FGV.

3 - Os valores para 74 e 75 das colunas B e C foram estimados (crescimento a partir de 73 correlacionado com o PIB.)

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

GER 6.07

O Banco Nacional da Habitação, na qualidade de órgão central de controle, coordenação e fiscalização de todas as atividades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, dotado hoje de estrutura econômico-financeira, técnica, jurídica, administrativa, órgãos de pesquisas e resultados estatísticos palpáveis, mediante análise comparativa e do comportamento de suas atividades nos seus onze anos de existência, e diante da demanda habitacional atual, do crescimento da poupança compulsória e voluntária nos últimos anos, projetou e elaborou o Orçamento Plurianual para os Exercícios de 1976/1978, de cuja Apresentação destacamos o seguinte:

"Através de investimentos substanciais que o BNH prevê para os próximos exercícios, serão criadas condições excelentes de mobilização do empresariado da indústria da construção civil e da indústria de materiais de construção, com reflexos positivos no desempenho da própria economia como um todo.

O esforço do Governo Federal, ao imprimir essa orientação ao programa de aplicações do BNH para o próximo triênio, realiza-se sem prejuízo da prioridade maior conferida aos programas sociais. De fato, do montante de aplicações previstas para o triênio da ordem de Cr$88,4 bilhões, o BNH concentrará cerca de 60% nos seus programas habitacionais, os quais, adicionados aos demais recursos do Sistema totalizarão o valor de Cr$ 133,6 bilhões, beneficiando nada menos de 1.024,5 mil famílias, com 834,5 mil unidades habitacionais e cerca de 190 mil lotes urbanizados populares.

Na realidade, ao reestruturar o seu Orçamento Plurianual, o BNH tem em vista cumprir rigorosamente a orientação do Governo, no sentido de promover os meios capazes de contribuir cada vez mais, e sempre com maiores esforços, para melhorar em todos os níveis a qualidade de vida da população brasileira."

Para uma melhor visualização do que é proposto, necessário se faz sejam transcritos, a seguir, os quadros que compõem aquele documento:

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITA

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL	%
Depósitos do FGTS	88.024	98.435	107.297	293.756	40,3
Receita de Financiamentos	76.305	95.951	119.613	291.869	40,0
Receita de Valores Mobiliários	25.415	25.290	27.301	78.006	10,7
Empréstimos Externos	1.791	2.955	4.000	8.746	1,2
Receita Serviços Operacionais	10.198	12.296	14.449	36.943	5,1
Outras Receitas	6.021	6.538	7.153	19.712	2,7
T O T A L	207.754	241.465	279.813	729.032	100,0

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Quadro representativo dos recursos disponíveis do BNH, segundo projeção, para os anos 76/78.

Pelos dados comparativos verifica-se que para o triênio o FGTS ainda apresenta maior participação, contribuindo com 40,3% do total.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS E APLICAÇÕES

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL	%
Despesas Operacionais.....	6.429	7.369	8.337	22.135	3,0
Despe s de Operações de Crédito e Complementares Financeiras...	24.325	29.096	34.976	88.397	12,1
Aplicações.....	177.000	205.000	236.500	618.500	84,9
T O T A L	207.754	241.465	279.813	729.032	100,0

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33.

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

O presente QUADRO apresenta a síntese das despesas e aplicações. Para os anos de 77 e 78 foram considerados um incremento na ordem de 24 e 21%, respectivamente, em relação às despesas. Na área de aplicação basearam na manutenção da demanda, prevendo um crescimento na ordem de 18 e 15% anual.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Coordenação de Documentação

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

APLICAÇÕES

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL	%
Habitação	82.000	97.800	115.100	294.900	47,7
Complementares Habitacionais	18.000	20.700	23.700	62.400	10,1
SUBTOTAL.....	100.000	118.500	138.800	357.300	57,8
Desenvolvimento Urbano	64.500	72.500	82.200	219.200	35,4
Saneamento	34.000	40.500	49.200	123.700	20,0
Outros	30.500	32.000	33.000	95.500	15,4
Complementares	12.500	14.000	15.500	42.000	6,8
TOTAL.....	177.000	205.000	236.500	618.500	100,0

* Valor da UPC, em 1º.10.76: Cr$ 168,33.

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstra o QUADRO 3 - a discriminação do item 3 do QUADRO 2 - Valores, que segundo a fonte, atenderá no triênio 76/78 694 mil famílias, sendo beneficiadas com 504 mil habitações e 190 mil lotes urbanizados.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITA

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Arrecadação Bruta	144.572	161.487	178.443	484.502
Saques	71.129	81.228	93.147	245.504
Arrecadação Líquida	73.443	80.259	85.296	238.998
Juros Creditados	14.581	22.001	22.001	54.758
Depósitos	88.024	98.435	107.297	293.756

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

QUADRO de análise do item 1 do QUADRO 1 - foram consideradas a nova forma de CM trimestral, para remuneração e a opção de saques para utilização na amortização ou aquisição da casa própria.

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Depósitos	2.500	2.700	3.000	8.200

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstra as previsões dos depósitos a serem feitos no FAL - Fundo de Assistência e Liquidez, pelas Companhias de Seguros e Entidades do SFS e Sistema Financeira da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Juros	5.638	5.250	4.192	15.080
Resgate	19.777	20.040	23.109	62.926
T O T A L	25.415	25.290	27.301	77.006

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITA

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Contratado	1.791	955	-	2.746
A contratar	-	2.000	4.000	6.000
TOTAL.	1.791	2.955	4.000	8.746

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstrativo analítico do item 4 do QUADRO 1, levando-se em conta empréstimos contratado e a contratar.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão Parlamentar de Inquérito

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITAS OPERACIONAIS

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
RECEITA	10.198	12.296	14.449	36.943

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Compreende as receitas referente à taxa de administração do FGTS e às taxas que sobre operações de financiamentos e refinanciamentos. Item 5 do QUADRO 1.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS OPERACIONAIS DE ADMINISTRAÇÃO e APOIO TÉCNICO

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Despesas Correntes	4.777	5.533	6.318	16.628
Despesas de Capital	656	536	539	1.731
Despesas de Administração	5.433	6.069	6.857	18.359
Despesas de Apoio Técnico	568	850	1.000	2.418
T O T A L	6.001	6.919	7.857	20.777

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Despesas de Administração é o somatório das Despesas Correntes mais Despesas de Capital.

O principal gasto que compõe as Despesas Correntes é o de pessoal, na Despesa de Capital destaca-se as construções de novas sedes regionais e a Despesa de Apoio Técnico são previstas para atender a serviços de terceiros e suvbenções econômicas.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão de Fiscalização Financeira e Controle

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS

Em 1.000 UPC *

ANOS	JUROS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TOTAL
1976	14.581	7.811	22.392
1977	18.176	9.511	27.687
1978	22.001	11.379	33.380
TOTAL.....	54.758	28.701	83.459

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Gastos decorrentes da captação do FGTS; foram computados os juros e correção monetária de retorno trimestral às contas vinculadas.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares de Inquérito

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS

Em 1.000 UPC *

ANOS	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL
1976	217	109	326
1977	335	176	511
1978	464	208	672
TOTAL.....	1.016	493	1.509

* Valor da UPC, em 1º.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Corresponde às despesas com juros e amortizações de empréstimos contraídos com o BID, BIRD e USAID e os em fases de celebração.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESA

Em 1.000 UPC *

ANOS	JUROS	RESGATE	TOTAL
1976	57	124	181
1977	57	103	160
1978	57	107	164
TOTAL.....	171	334	505

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Despesas previstas para pagamento de juros e resgates de valores mobiliários de emissão do BNH.
Data básica: deZembro de 1975.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS DE OPERAÇÕES DE CRÉDITO e de

OPERAÇÕES COMPLEMENTARES FINANCEIRAS

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978
Juros de Depósitos	23.062	28.391	34.106
do FGTS	22.392	27.687	33.380
do FAL	470	470	470
de Outras Entidades	200	234	256
Empréstimos Externos	326	511	672
Juros	217	335	464
Amortização	109	176	208
Despesas de Valores Mobiliários	181	160	164
Juros	57	57	57
Resgates	124	103	107
Outras	34	34	34
FGDLI	722	-	-
T O T A L	24.325	29.096	34.976

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstrativo analítico do item 2 do QUADRO 2.

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DISPONIBILIDADES PARA INVESTIMENTOS

Em 1.000 UPC *

DISCRIMINAÇÃO	1976	1977	1978	TOTAL	%
BNH	177.000	205.000	236.000	618.500	40,8
SBPE	150.200	171.800	195.900	517.900	34,2
FAE	23.900	27.900	29.500	81.300	5,4
FUNDAHAP	200	500	1.000	1.700	0,1
OUTROS EMPRÉSTIMOS	20.400	22.600	24.200	67.200	4,4
CONTRAPARTIDA DOS MUTUÁRIOS FINAIS	68.900	75.900	83.300	229.100	15,1
T O T A L	440.600	503.700	570.400	1.514.700	100,0

* Valor da UPC, em 1º .10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Exclusive a participação do BNH.

Previsão de disponibilidade global.

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

QUADRO 15

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

Em 1.000 UPC *

ANO	DEPÓSITOS COM CORREÇÃO MONETÁRIA				LETRAS IMOBILIÁRIAS	TOTAL
	CE	SCI	APE	TOTAL		
1966	800	-	-	800	300	1.100
1967	1.800	300	-	2.100	4.900	7.000
1968	5.200	1.100	600	6.900	8.500	15.400
1969	11.000	600	900	12.500	10.100	22.600
1970	19.000	1.400	1.300	21.700	12.400	34.100
1971	17.900	1.800	900	20.600	11.900	32.500
1972	37.200	6.700	3.500	47.400	20.400	67.800
1973	41.500	22.900	5.000	69.400	12.300	81.700
1974	72.800	24.500	5.200	102.500	2.200	100.300
1975	104.500	34.400	7.400	146.300	15.000	131.300

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

As variações de saldos de recursos do público demonstram um crescimento altamente acendente, conforme o QUADRO cima que caracteriza este comportamento ano a ano, por tipos de Agentes, distingue, ainda, os recursos oriundos de depósitos em cadernetas e letras.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de INQUÉRITO
Fls. 48.

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

SBPE - EVOLUÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS

Em 1.000 UPC*

ANO	CAPTAÇÃO LÍQUIDA DE RECURSOS DO PÚBLICO	CAPTAÇÃO LÍQUIDA MAIS RETORNOS MENOS DESPESAS	BNH	DISPONÍVEL PARA APLICAÇÃO	POUPANÇA INDUZIDA	INVESTIMENTO TOTAL
1976						
1976	110.600	150.200	24.000	174.200	30.800	209.000
1977	116.100	171.800	30.000	201.800	35.600	242.400
1978	121.900	195.900	35.300	231.200	40.800	277.400

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33.

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

A coluna 2 refere-se ao item 2 do QUADRO 14.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
QUADRO 16
CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito
49
GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

COMPOSIÇÃO DE RECURSOS DOS FAE

Em 1.000 UPC *

ANO	ORIGEM DOS RECURSOS			
	INTEGRALIZAÇÃO DIRETA	BNH	RETORNO	TOTAL
	1	2	3	4
1976	21.200	3.400	2.700	27.300
1977	24.200	4.800	3.700	32.700
1978	23.400	7.400	6.100	36.900

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

A soma das colunas 1 e 3, corresponde ao item 3 do QUADRO 14.

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

EMPRÉSTIMOS DE OUTROS AGENTES e CONTRA

PARTIDA DOS MUTUÁRIOS FINAIS

Em 1000 UPC

ANO	OUTROS EMPRÉSTIMOS	CONTRAPARTIDA DOS MUTUÁRIOS FINAIS	
		PÚBLICA	PRIVADA
1976	20.400	19.500	49.400
1977	22.600	21.500	54.400
1978	24.200	23.300	60.000

A coluna 1 está contida no item 5 do QUADRO 14

CÂMARA DOS DEPUTADOS
QUADRO 18
CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito
51

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

PREVISÃO DE RECURSOS DISPONÍVEIS

ANO	RECURSOS DISPONÍVEIS
1976	200
1977	500
1978	1.000

Representa os recursos disponíveis para o FUNDHAP, que permite promover recursos necessários a plena execução do PLANHAP, no âmbito de cada Estado.
Neste QUADRO foram excluídos os empréstimos concedidos pelo BNH, para sua integralização.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

PROGRAMAS	APLICAÇÕES NO TRIÊNIO	
	1.000 UPC	%
ÁREA DE PROMOÇÃO DA COS	42.600	11.9
ÁREA DE PROMOÇÃO DA CPH	103.000	28,8
ÁREA DE PROMOÇÃO DA SAF	89.300	25,0
RECON	60.000	16,8
PROGRAMAS HABITACIONAIS:	294.900	82,5
TERRENOS	3.900	1,1
FINANC.INFRA-ESTRUTURA CONJ.HABITACIONAIS	25.200	7,1
FINANC.EQUIP.COMUN.CONJUNTOS HABITACIONAIS	13.000	3,6
FINANC. P/PROGRAMA DE LOTES URBANIZADOS	15.200	4,3
FINANC. À COMPLEMENTAÇÃO DA HABITAÇÃO	5.100	1,4
PROGRAMAS COMPLEM.HABITACIONAIS	62.400	17,5
T O T A L	357.300	100,0

Apresenta neste QUADRO os valores colocados, segundo as áreas de atuação do BNH.

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

COMPOSIÇÃO DE INVESTIMENTO A SER REALIZADO NO MERCADO HABITACIONAL

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO B.N.H.	RECURSOS DO SBPE E FUNDHAP	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMEN:	NÚMERO DE FINANCIA-MENTOS
1976	86.000	135.200	44.600	265.800	281.300
1977	102.800	157.500	50.200	310.500	337.800
1978	121.300	181.000	55.800	358.100	405.400
TOTAL	310.100	473.700	150.600	934.400	1.024.500

Dos investimentos acima que totalizam em Cr$ 1.024, 500 mil, deverá destinar 834, 500 mil às áreas de promoção e ao RECON e, 190 mil restantes ao PROFILURB.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS

QUADRO 22

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

INVESTIMENTOS

ANO	RECURSOS DO BNH	RECURSOS DO FUNDHAP	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	10.000	200	10.200	33.900
1977	13.300	500	13.800	45.100
1978	19.300	1.000	20.300	65.400
TOTAL	42.600	1.700	44.300	144.400

Composição dos investimentos a serem aplicados na área de Promoção da Carteira de Operações Sociais - COS.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS

QUADRO 23

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH			NÚMERO DE FINANCIAMENTOS		
	HABITAÇÃO	LOTES URBANIZADOS	TOTAL	HABITAÇÃO	LOTES URBANIZADOS	TOTAL
1976	10.000	4.000	14.000	33.900	50.000	83.900
1977	13.300	5.000	18.300	45.100	62.500	107.600
1978	19.300	6.200	25.500	65.400	77.500	142.900
TOTAL	42.600	15.200	57.800	144.400	190.000	334.400

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito
56

GER 607

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO - ÁREA DE PROMOÇÃO CPH

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	28.000	3.200	31.200	45.200
1977	34.500	3.900	38.400	55.600
1978	40.500	4.500	45.000	65.300
TOTAL	103.000	11.600	114.600	166.100

A Carteira de Projetos Habitacionais estão incluídos os empréstimos às Cooperativas Habitacionais, Institutos e Mercado de Hipotecas.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS QUADRO 25

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO - ÁREA DE PROMOÇÃO DA SAF

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	RECURSOS DOS AGENTES	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE REFINANCIAMENTOS
1976	24.000	16.000	7.100	47.100	32.000
1977	30.000	20.000	8.800	58.800	40.000
1978	35.300	23.500	10.400	69.200	47.000
TOTAL	89.300	59.500	26.300	175.100	119.000

Na área da Superintendência dos Agentes Financeiros - SAF, estão compreendidas as operações de refinanciamento aos agentes.

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

INVESTIMENTOS ATRAVÉS DO SBPE

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	RECURSOS DOS AGENTES	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE REFINANCIAMENTOS
1976	24.000	135.000	28.100	187.100	127.200
1977	30.000	157.000	33.000	220.000	149.600
1978	35.300	180.000	38.000	253.300	172.200
TOTAL	89.300	472.000	99.100	660.400	449.000

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÕES ATRAVÉS DO RECON

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	POUPANÇA	tTOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	20.000	13.300	33.300	25.000
1977	20.000	13.300	33.300	25.000
1978	20.000	13.300	33.300	25.000
TOTAL	60.000	39.900	99.900	75.000

GER 607

CÂMARA DOS DEPUTADOS

QUADRO 28

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

PREVISÃO PARA APLICAÇÃO NO PROFILURB

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	4.000	50.000
1977	5.000	62.500
1978	6.200	77.500
TOTAL	15.200	190.000

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito
61.

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÕES PREVISTAS NO DESENVOLVIMENTO URBANO

Em 1.000 UPC

DESENVOLVIMENTO URBANO	APLICAÇÕES NO TRIÊNIO	
	VALORES ABSOLUTOS	%
URBANIZAÇÃO	28.300	12,9
SANEAMENTO	123.700	56,5
TRANSPORTE	15.000	6,8
EQUIP. COMUNITÁRIO	18.900	8,6
FIPLAN	6.700	3,1
PRODEPO	26.600	12,1
T O T A L	219.200	100,0

CÂMARA DOS DEPUTADOS
QUADRO 29
Comissão de Finanças
62.

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÕES PREVISTAS NA ÁREA DE SANEAMENTO

Em 1.000 UPC

SUBPROGRAMAS	1976	1977	1978	TOTAL	%
REFINAG	17.800	15.700	16.000	49.500	40,0
REFINESG	8.600	16.300	20.400	45.300	36,6
FISAG	1.600	800	500	2.900	2,3
FICON	1.800	4.000	6.900	12,700	10,3
FIDREN	3.700	2.800	4.100	10.600	8,6
FINDER	500	900	1.300	2.700	2,2
T O T A L	34.000	40.500	49.200	123.700	100,0

GER 6.07

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO PREVISTA PARA OS PROGRAMAS COMPLEMENTARES ESPECIAIS

OPERAÇÕES COMPLEMENTARES ESPECIAIS	APLICAÇÕES NO TRIÊNIO	
	VALORES ABSOLUTOS	%
FIMACO *	40.500	96,4
REINVEST	22.500	53,6
REGIR	18.000	42,8
ESPES/TREINAT	1.500	3,6
T O T A L	42.000	100,0

* Exclusive RECON

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Centro de Documentação e Informação

GER 6.07

APLICAÇÕES DISTRIBUÍDAS DE ACORDO COM O PLANO GERAL DE CODIFICAÇÃO DO BNH - Em 1.000 UPC

PROGRAMAS	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%
DESENVOLVIMENTO URBANO	64.500	36,4	72.500	34,4	82.000	34,8	219.200	35,4
Urbanização	8.000	4,5	9.500	4,6	10,800	4,6	28.300	4,6
Saneamento	34.000	19,2	40.500	19,8	49.200	20,8	123.700	20,0
Refinag	17.800	10,1	15.700	7,7	16.000	6,8	49.500	8,0
Refineg	8.600	4,8	16.300	8,0	20.400	8,6	45.300	7,3
Fisag	1.600	0,9	800	0,4	500	0,2	2.900	0,5
Ficon	1.800	1,0	4.000	1,9	6.900	2,9	12.700	2,1
Fidren	3.700	2,1	2.800	1,4	4.100	1,7	10.600	1,7
Finder	500	0,3	900	0,4	1.300	0,6	2.700	0,4
Transportes	5.000	2,8	5.000	2,4	5.000	2,1	15.000	2,4
Equipamento Comunitário	8.000	4,5	5.900	2,9	5.000	2,1	18.900	3,0
Fiplan	2.000	1,1	2.200	1,1	2.500	1,1	6.700	1,1
Prodepo	7.500	4,3	9.400	4,6	9.700	4,1	26.600	4,3
HABITAÇÃO	62.000	35,0	77.800	38,0	95.100	40,2	234.900	38,0
Área de Promoção da COS	10.000	5,6	13.300	6,5	19.300	8,2	42.600	6,9
Área de Promoção da CPC	28.000	15,8	34.500	16,8	40.500	17,1	103.000	16,7
Área de Promoção da SAG	24.000	13,6	30.000	14,7	35.300	14,9	89.300	14,4
OPERAÇÕES COMPL.HABITACIONAIS	18.000	10,2	20.700	10,1	23.700	10,0	62.400	10,1
Terrenos	1.200	0,7	1.300	0,6	1.400	0,6	3.900	0,6
Urbanização de conjuntos	7.500	4,2	8.500	4,2	9.200	3,9	25.200	4,1
Equip. Comunitário em conjunto	3.800	2,1	4.200	2,1	5.000	2,1	13.000	2,1
Complementação de habitação	1.500	0,9	1.700	0,8	1.900	0,8	5.100	0,8
Lotes Urbanizados-Profilurb	4.000	2,3	5.000	2,4	6.200	2,9	15.200	2,5
OPERAÇÕES COMPL. ESPECIAIS	32.500	18,4	34.000	16,5	35.500	15,0	102.000	16,5
Fimaco	32.000	18,1	33.500	16,3	35.000	14,8	100.500	16,3
Recon	20.000	11,3	20.000	9,7	20.000	8,5	60.000	9,7
Reinvest	7.000	4,0	7.500	3,7	8.000	3,4	22.500	3,7
Regir	5.000	2,8	6.000	2,9	7.000	2,9	18.000	2,9
Espes e Treinat	500	0,3	500	0,2	500	0,2	1.500	0,2
T O T A L	177.000	100,0	205.000	100,0	236.500	100,0	618.000	100,0

CÂMARA DOS DEPUTADOS
QUADRO 32
65
Comissão Parlamentar de Inquérito
CÂMARA DOS DEPUTADOS
GER 6.07

CONTRAPARTIDA	1976	-	3.200	28.100	13.300	44.600	-	-	44.600
PRIVADA	1977	-	3.900	33.000	13.300	50.200	-	-	50.200
	1978	-	4.500	38.000	13.300	55.800	-	-	55.800
	TOTAL	-	11.600	99.100	39.900	150.600	-	-	150.600
TOTAL DE	1976	10.200	31.200	187.100	33.300	261.800	4.000	15.100	280.900
INVESTIMENTO	1977	13.800	36.400	220.000	33.300	305.500	5.000	17.000	327.500
	1978	20.300	45.000	253.300	33.300	351.900	6.200	18.900	377.000
	TOTAL	44.300	114.600	660.400	99.900	919.200	15.200	51.000	985.400

INVESTIMENTO GLOBAL SEGUNDO A ORIGEM DOS RECURSOS

PROGRAMA

Em 1.000 UPC

ORIGEM	EXERCÍCIO	ÁREA DE PROMOÇÃO			HABITAÇÃO E SUA COMPLEMENT.			OUTROS PROGRAMAS COMPLs.	TOTAL GERAL
		COS	CPC	SAF	RECON	SUB-TOTAL	PROFILURB		
BNH	1976	10.000	28.000	24.000	20.000	82.000	4.000	14.000	100.000
	1977	13.300	34.500	30.000	20.000	97.800	5.000	15.700	118.500
	1978	19.300	40.500	35.300	20.000	115.100	6.200	17.500	138.800
	TOTAL	42.600	103.000	89.300	60.000	294.900	15.200	47.200	357.300
REC.DO SISTEMA	1976	200	-	135.000	-	135.200	-	-	135.200
(SBPE, FAE,	1977	500	-	157.000	-	157.500	-	-	157.500
FUNDHAP)	1978	1.000	-	180.000	-	181.000	-	-	181.000
	TOTAL	1.700	-	472.000	-	473.700	-	-	473.000
EMPRÉSTIMOS DOS	1976	-	-	-	-	-	-	-	-
AGENTES E OUTROS	1977	-	-	-	-	-	-	-	-
EMPRÉSTIMOS	1978	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO	1976	10.200	28.000	159.000	20.000	271.200	4.000	14.000	235.000
MÚTUO	1977	13.800	34.500	187.000	20.000	255.300	5.000	15.700	276.000
	1978	20.300	40.500	215.300	20.000	296.100	6.200	17.500	319.800
	TOTAL	44.300	103.000	561.300	60.000	768.600	15.200	47.200	831.000
CONTRAPARTIDA	1976	-	-	-	-	-	-	1.100	1.000
PÚBLICA	1977	-	-	-	-	-	-	1.300	1.300
	1978	-	-	-	-	-	-	1.400	1.400
	TOTAL	-	-	-	-	-	-	3.800	3.800

REGIÕES	1976	1977	1978	TOTAL
NORTE	478	551	628	1.657
NORDESTE	2.516	2.889	3.301	8.706
SUDESTE	11.534	13.276	13.238	40.048
SUL	1.996	2.290	2.610	6.896
CENTRO-OESTE	1.476	1.694	1.923	5.093
B R A S I L	18.000	20.700	23.700	62.400

REGIÕES	SUBTOTAL GERAL			TOTAL GERAL
	1976	1977	1978	
NORTE	4.577	5.497	6.229	16.303
NORDESTE	29.190	30.933	33.325	93.448
SUDESTE	107.984	127.052	151.805	386.841
SUL	25.006	30.098	32.834	87.930
CENTRO-OESTE	10.243	11.420	12.307	33.970
B R A S I L	177.000	205.000	236.500	618.500

APLICAÇÕES DO BNH - TRIÊNIO 1976/1978 - PROGRAMAS

REGIÕES	DESENVOLVIMENTO URBANO			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	1.459	1.851	2.037	5.347
NORDESTE	11.914	10.730	10.036	32.680
SUDESTE	37.041	43.374	53.862	134.177
SUL	9.198	11.560	11.415	32.173
CENTRO-OESTE	4.888	5.085	4.850	14.823
B R A S I L	64.500	72.500	82.200	219.200

REGIÕES	HABITAÇÃO			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	1.473	1.844	2.232	5.549
NORDESTE	8.383	10.495	12.723	31.601
SUDESTE	40.941	51.408	62.976	155.325
SUL	8.437	10.562	12.820	31.819
CENTRO-OESTE	2.766	3.491	4.349	10.606
B R A S I L	62.000	77.800	95.100	234.900

REGIÕES	OPERAÇÕES COMPLEM. ESPECIAIS			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	1.167	1.251	1.332	3.750
NORDESTE	6.377	6.819	7.265	20.461
SUDESTE	18.468	19.094	19.729	57.291
SUL	5.375	5.686	5.989	17.050
CENTRO-OESTE	1.113	1.150	1.185	3.448
B R A S I L	32.500	34.000	35.500	102.000

PARTIDA	1977	2.400	7.300	6.000	1.700	300	2.400	20.100	-	100	100	21.500
PÚBLICA	1978	2.700	7.700	7.000	1.600	300	2.500	21.800	-	100	100	23.300
	TOTAL	7.100	23.000	17.000	5.400	900	6.800	60.200	-	300	300	64.300
CONTRA-	1976	1.100	-	-	3.100	-	-	4.200	600	-	600	49.400
PARTIDA	1977	1.000	-	-	2.500	-	-	3.500	700	-	700	54.400
PRIVADA	1978	1.100	-	-	2.300	-	-	3.400	800	-	800	60.000
	TOTAL	3.200	-	-	7.900	-	-	11.100	2.100	-	2.100	163.800
TOTAL DO	1976	20.500	65.900	20.000	24.000	2.300	12.500	145.200	13.900	600	14.500	440.600
INVESTI-	1977	22.800	75.700	23.000	20.300	2.500	15.700	160.000	15.600	600	16.200	503.700
MENTO	1978	25.500	86.400	25.000	19.500	2.800	16.200	175.400	17.400	600	18.000	570.400
	TOTAL	68.800	228.000	68.000	63.800	7.600	44.400	480.600	46.900	1.800	48.700	1.514.700

INVESTIMENTO GLOBAL SEGUNDO A ORIGEM DOS RECURSOS

PROGRAMA

Em 1.000 UPC

ORIGEM	EXERCÍCIO	URBANIZAÇÃO	SANEAMENTO	DESENVOLVIMENTO URBANO					OPERAÇÕES COMP. ESPEC.			TOTAL GERAL
				TRANSP.	EQ.COM.	FIPLAN	PRODEPO	TOTAL	REIVEST REGIR	ESPES TREIN.	TOTAL	
BNH	1976	8.000	34.000	5.000	8.000	2.000	7.500	64.500	12.000	500	12.500	177.000
	1977	9.500	40.500	5.000	5.900	2.200	9.400	72.500	13.500	500	14.000	205.000
	1978	10.800	49.200	5.000	5.000	2.500	9.700	82.200	15.000	500	15.500	236.500
	TOTAL	20.300	123.700	15.000	18.900	6.700	26.600	219.200	40.500	1.500	42.000	618.500
RECURSOS	1976	6.100	23.900	-	9.100	-	-	39.100	-	-	-	174.300
DO SISTE	1977	5.900	27.900	-	8.900	-	-	42.700	-	-	-	200.200
MA (SBPE	1978	6.400	29.500	-	9.500	-	-	45.400	-	-	-	226.400
FAE,FUN-	TOTAL	18.400	81.300	-	27.500	-	-	127.200	-	-	-	609.900
DHAP)												
EMPRESTI	1976	3.300	-	11.000	1.700	-	3.100	19.100	1.300	-	1.300	20.400
MOS AGEN	1977	4.000	-	12.000	1.300	-	3.900	21.200	1.400	-	1.400	22.600
TES E OU	1978	4.500	-	13.000	1.100	-	4.000	22.600	1.600	-	1.600	24.200
TROS EM-	TOTAL	11.800	-	36.000	4.100	-	11.000	62.900	4.300	-	4.300	67.200
PRESTIMOS												
TOTAL DO	1976	17.400	57.900	16.000	18.800	2.000	10.600	122.700	13.300	500	13.800	371.700
MÚTUO	1977	19.400	68.400	17.000	16.100	2.200	13.300	136.400	14.900	500	14.900	427.800
	1978	21.700	78.700	18.000	15.600	2.500	13.700	150.200	16.600	500	17.100	487.100
	TOTAL	58.500	205.000	51.000	50.500	6.700	37.600	409.300	44.800	1.500	46.300	1.286.600
CONTRA-	1976	2.000	8.000	4.000	2.100	300	1.900	18.300	-	100	100	19.500

CÂMARA DOS DEPUTADOS — QUADRO 36

CONTRATAÇÕES PREVISTAS PARA O ANO DE 1976

PROGRAMAS

Em 1.000 UPC

REGIÕES	DESENVOLVIMENTO URBANO	HABITAÇÃO	OPERAÇÕES COMPLEMENTARES HABITACIONAIS	OPERAÇÕES COMPLEMENTARES ESPECIAIS	T O T A L
NORTE	1.397	1.955	559	985	4.896
NORDESTE	12.089	11.071	2.926	5.395	31.481
SUDESTE	37.566	55.117	13.328	17.600	123.611
SUL	9.312	11.268	2.295	4.754	27.629
CENTRO-OESTE	5.297	3.799	1.704	1.060	11.860
B R A S I L	65.661	82.210	20.812	29.794	199.477

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito
69.

QUADRO 37

COMPARAÇÃO ENTRE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA DO FGTS E APLICAÇÕES DO BNH NO TRIÊNIO - 1976/1978

REGIÕES	A		B		C
	PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA NO TRIÊNIO 76/78		PREVISÃO DE APLICAÇÃO DO BNH NO TRIÊNIO 1976/1978		B/A
	1.000 UPC	%	1.000 UPC	%	%
NORTE	4.302	1,8	16.303	2,6	3,8
NORDESTE	20.793	8,7	93.448	15,1	4,5
SUDESTE	176.619	73,9	386.841	62.6	2,2
SUL	29.875	12,5	87.938	14,2	2,9
CENTRO-OESTE	7.409	3,1	33.970	5,5	2,6
B R A S I L	238.998	100,0	618.500	100,00	2,6

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

GER 607

COMPARAÇÃO ENTRE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA DO FGTS e APLICAÇÕES DO BNH NO TRIÊNIO 1976/1978

REGIÕES DO SFH	A		B		C
	PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA NO TRIÊNIO 76/78		PREVISÃO DE APLICAÇÃO DO BNH NO TRIÊNIO 1976/1978		B/A
	1.000 UPC	%	1.000 UPC	%	%
DR- 1-PA-AP	2.629	1,1	10.345	1,7	3,9
DR- 2-CE-PI-MA	4.063	1,7	22.201	3,6	5,5
DR- 3-PE-RN-PB-AL	8.365	3,5	42.705	6,9	5,1
DR- 4-BA-SE	8.365	3,5	28.542	4,6	3,4
DR- 5-MG-	16.730	3,0	45.177	7,3	2,7
DR- 6-RJ-ES	48.516	20,3	107.258	17,3	2,2
DR- 7-SP-MT	112.568	47,1	241.638	39,1	2,1
DR- 8-RS	16.013	6,7	35.759	5,8	2,2
DR- 9-PR-SC	13.862	5,8	52.179	8,4	3,8
DR- 10-GO-DF	6.214	2,6	26.738	4,3	4,3
DR- 11-AC-AM-RO-RR	1.673	0,7	5.958	1,0	3,6
B R A S I L	238.998	100,0	618.500	100,0	2,6

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão Parlamentar de Inquérito

Como se vê, com o correr dos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito, o Sistema Financeiro da Habitação foi analisado sob todos os seus aspectos, ouvindo-se autoridades de todos os níveis, inteiramente ligadas à matéria, dado o exercício de suas funções, além de estudos realizados em virtude de denúncias e através de pesquisas junto a órgãos pertencentes ao Sistema.

De tudo, foi permitido ao órgão legislativo uma ampla visão do problema habitacional do País, do qual podem ser apontados, com margem relativamente grande de segurança, acertos e falhas, possibilitando, ao final, sugestões para aprimorar a ação estatal a curto, médio e longo prazos, trazendo amplos benefícios a ambas as partes interessadas e, conseqüentemente, à tranqüilidade social almejada.

O Banco Nacional da Habitação foi criado tendo em vista, conforme se depreende da Mensagem do Poder Executivo que encaminhou o projeto, precipuamente, o interesse social, o atendimento às classes menos favorecidas que, à época, encontravam-se totalmente alijadas do mercado e sem perspectivas para uma rápida solução do problema. Entretanto, as reformas pelas quais passou durante o período de sua existência, têm resultado num sensível afastamento de sua finalidade originária, sendo hoje as classes de maior poder aquisitivo a mais significativa representação percentual no atendimento à aquisição de moradia própria.

Por outro lado, outros fatores também têm contribuído para a diminuição da oferta e subseqüente desinteresse da demanda nessas classes menos favorecidas, dos quais podem ser apontados a não dotação de adequadas obras de infra-estrutura, deficiência nos meios de transporte de massa, impropriedade da localização dos conjuntos habitacionais, má qualidade do material de construção empregado, falta de pesquisa de mercado, alto custo de terrenos para tais edificações, falta de interesse dos Estados e Municípios, insuficiência de esclarecimentos aos adquirentes e morosidade na aprovação de projetos pelos órgãos competentes.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

Trazidas à colação tais dificuldades, sugestões surgiram então para o aperfeiçoamento do Sistema nesse setor.

No que concerne à correção monetária, esta foi criada como condição sine qua non para a viabilização de qualquer programa habitacional, haja visto a instabilidade de sustentação da moeda do País, onde é sempre presente a inflação que, a muito custo, no máximo, e por pouco tempo, conseguiu-se estabilizar em aproximadamente 20%.

Não se discutiu aqui a sua validade, porém, muito se levantou quanto à sua aplicação, primordialmente quando muito influi na demanda e na continuidade das amortizações das vendas efetuadas, concorrendo, inclusive, para o significativo índice de inadimplência ora apresentado, por volta dos 10%, redundando muitas vezes em agravamento do problema que se propõe solucionar, uma vez que inviabiliza pagamentos e eleva altamente os valores dos financiamentos.

Sua permanência é necessária para a garantia do retorno do capital aplicado em moeda real, tratando-se mais de um problema de política global, com profundos reflexos no setor.

Entretanto, a par de medidas hoje já tomadas em relação ao atenuamento de sua aplicação, beneficiando o mutuário, mister se faz sejam estudadas novas fórmulas para o seu aperfeiçoamento.

Como um dos maiores fatores impedientes do desenvolvimento do programa habitacional, surgiu, no transcurso dos trabalhos, o custo de construção.

Nesse âmbito, três variáveis têm pesado para o elevado preço do custo final:

a) especulação imobiliária, com profundos reflexos no preço dos terrenos;

b) desperdício de material; e

c) elevação do preço do material de construção numa taxa muito superior aos índices de inflação e custo de vida efetivos.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares QUARTO

Apesar do esforço despendido na contenção da espiral inflacionária, as medidas não têm logrado sucesso, não se podendo, no momento, prever melhores perspectivas para um futuro próximo.

Atualmente a medida de maior efeito, em plena vigência, são os financiamentos concedidos às COHABs e aos INOCOOPs para aquisição de terrenos visando a estocagem.

A ausência, ou insuficiência, de obras de infra-estrutura básica em conjuntos habitacionais tem sido também apontada como fator obstaculizante dos programas. É de se considerar que tais conjuntos, em geral, já são edificados em regiões afastadas dos centros comerciais, e que os adquirentes, aliando à distância de seus locais de trabalho o desconforto da carência apontada, tendem a abandonar a unidade residencial ou cair no problema da inadimplência, gerando assim outro problema maior, este de cunho social.

Na tentativa de se amenizar tal aspecto, facilitando a fixação da família à residência adquirida, buscou-se como solução a inclusão dos custos dessas obras nos financiamentos concedidos aos usuários. Entretanto, a medida tem seu lado negativo, como, por exemplo, o aumento do custo final da construção, com incidência de juros e correção monetária também sobre o acréscimo.

Outro ângulo do problema, dos quais as críticas foram mais enfáticas, se relaciona às modalidades de financiamento, que, em geral, visam somente à segurança do agente promotor e do Sistema, e muito pouco ao adquirente.

Além disso, pelo sistema SAC, único em vigor, as prestações iniciam com valor elevado, tendo como consequência imediata a marginalização de grande quantidade de pretendentes à casa própria, notadamente os mais carentes, ou seja, os de menor renda.

A isso incorporam-se seis outros fatores, além da correção monetária acima analisada:

a) a complexidade da ficha sócio-econômica, que incorpora vários dados que não pesam em sua aprovação, re-

primindo qualquer tentativa de agilização do processo de concessão de financiamento;

b) a intermediação dos INOCOOPs, que resultam em elevação do custo total do empreendimento;

c) a grande incidência de correção monetária nas liquidações antecipadas;

d) a não inclusão do período de afastamento do trabalho do adquirente, com auxílio-doença, nos benefícios do FIEL, e pouca divulgação do mesmo, quando o mutuário se encontra desempregado;

e) a falta de cobertura quanto à quitação de unidade residencial, quando o usuário a adquire em gozo de auxílio-doença e, conseqüentemente, se aposenta por invalidez resultante da enfermidade;

f) e, por fim, a multiplicidade das normas relativas ao Sistema Financeiro da Habitação, ainda não consolidadas.

Considerando-se o deficit habitacional atual, aproximadamente de 14.000.000 de unidades residenciais, e o apresentado em 1964, 8.000.000 de unidades, conclui-se que a ação do BNH não é suficientemente agilizada, uma vez que o número de residências construídas nesse período de sua existência, cerca de 1.200.000, não atende quantitativamente ao aumento da demanda, hoje situada por volta de 600.000 unidades anuais.

Medidas diversas foram sugeridas com o objetivo de aumentar a oferta, buscando assim minimizar o deficit apontado.

Por fim, no que diz respeito à zona rural, é consenso ser necessário um esforço de fixação do homem no campo, uma vez ser o êxodo rural gerador de graves crises urbanas, tanto no aspecto econômico quanto no social.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

- DENÚNCIAS

Durante os trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito tomou o órgão conhecimento de diversas denúncias, que lhe foram encaminhadas, as quais, em sua maioria, tratavam de irregularidades ocorridas quanto à construção de conjuntos residenciais, bem como a sistemas de vendas e aplicação de correção monetária.

No cumprimento de suas atribuições específicas, este órgão, considerando o teor de cada um daqueles documentos, ouviu, quando necessário se fez, o depoimento de autoridades competentes, buscando os esclarecimentos que se faziam mister, e enviou as demais às entidades que pudessem solucionar o problema descrito.

Em relação à denúncia apresentada pelo Deputado J.G. de Araújo Jorge, envolvendo o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, esta Comissão entrou em contato com o Supremo Tribunal Federal, tendo esse órgão, através de Certidão, dado conhecimento de já existir processo relacionado ao conteúdo daquele documento, alí em tramitação.

Tratando-se de matéria ora em fase exclusiva de apreciação pelo Poder Judiciário, não pode este órgão tomar outra providência, por não ser cabível.

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

C O N C L U S Õ E S

INTERESSE SOCIAL

Em suma, do que foi depreendido no decorrer dos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito, tem o Sistema Financeiro da Habitação, ao longo de sua existência, apresentado no funcionamento e comportamento dos órgãos que lhe são componentes, falhas e acertos. Foi desenvolvido, a partir de sua implantação, de bases empíricas, um modelo próprio, fruto de constante trabalho visando ao seu aperfeiçoamento.

Entretanto, considerando os resultados de sua atuação, que nos foram presentes, minimizados em uma análise mais profunda, demonstrou-nos o estudo realizado serem necessárias modificações e adoção de novas idéias que possibilitem agilização no aperfeiçoamento do Sistema e no rítmo de atendimento,para que assim, de maneira mais adequada, possa atingir os objetivos propostos de se tornar real o sonho de moradia própria para a população, independentemente do poder aquisitivo de cada uma das camadas, como nos dá notícia a Exposição de Motivos do Ministro do Trabalho e Previdência Social, constante da Mensagem presidencial que deu origem à legislação que criou o Banco Nacional da Habitação:

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO
78

"EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE REFORMA HABITACIONAL"

O Problema

A carência habitacional no Brasil, enfaticamente exposta aos olhos de todos nos agrupamentos de condições subumanas que ferem as cidades de maior população, tornou-se um dos mais graves problemas nacionais. Suas raízes prendem-se à mudança de ordem social da economia nacional.

O crescimento imposto às cidades, de modo tumultuário, em rítmo apressado, num incremento médio de expansão, no decênio 1950-1960, de 63% desfigurou-lhes a fisionomia, incapazes que foram de planejar e ordenar o desenvolvimento comunitário. As novas exigências de conforto e higiene, de outro lado, resultantes do aprimoramento dos estilos de vida, importaram na necessidade de melhores padrões de habitação.

Esses fatores, conjugados à inflação, acumularam um deficit habitacional de graves proporções. Deficit quantitativo e qualitativo de moradias, que, numa população de 75 milhões de habitantes, cifra-se em cerca de 8.000.000 de habitações. Isso equivale a afirmar que metade da população brasileira não conhece o conforto da habitação segundo os critérios e padrões de países desenvolvidos. Do total dos abrigos ora existentes apenas preenchem condições de habitabilidade 25% das casas no Norte, 12% no Nordeste, 44% no Leste, 43% no Sul e 17% no Centro-Oeste.

A esse enorme lastro, acumulado em mais de meio século, soma-se, anualmente, o deficit da demanda não satisfeita. Calculada a taxa de crescimento da população em torno de 3% ao ano, em 2.200.000 de habitantes, o equilíbrio só seria atingido com a oferta de cerca de 440.000 novas habitações, cada doze meses."

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares

É ainda de se considerar que os números atualizados nos dão um quadro distinto. A população ultrapassa os 110 milhões de habitantes, importanto, assim, num crescimento anual da demanda da ordem de 600 mil novas unidades residenciais.

Enquanto isso, o Banco Nacional da Habitação, malgrado os esforços despendidos, ao cabo de doze anos logrou atingir a um volume de construções da ordem de ..... 1.200.000 habitações, estando planejado para até 1978 um total de mais 1.024.000 novos financiamentos.

Assim, examinados os quadros que nos foram apresentados pela Diretoria do Banco, quando de seu depoimento, verificamos que, desde a sua implantação, não excedem a pequenas porcentagens sobre o vulto dos recursos aplicados, os financiamentos destinadas às classes de mais baixa renda, fato que se vem agravando à proporção que se elevam os preços dos terrenos e do material de construção, cujas valorizações excederam, em muito, os índices dos reajustamentos salariais.

Por outro lado, os recursos de que dispõe o Sistema Financeiro da Habitação são hoje originários das Cadernetas de Poupança, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e das Letras Imobiliárias, atingindo a um montande de Cr$ 151.484.800.000,00, e custam os juros e a correção monetária, abonada aos titulares das contas, em função das variações das Unidades Padrão de Capital, que por sua vez são calculadas em razão das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional. Quanto maior a taxa inflacionária, mais onerados estarão os aludidos recursos do BNH.

Os órgãos componentes do Sistema Financeiro da Habitação, exceto as Cooperativas, responsáveis pela construção de 115.647 unidades, e as COHABs, igualmente responsáveis pela construção de 323.721 unidades, por pertencerem à iniciativa privada, incluem em suas operações o fator lucro, que concorre, sobremodo, para um encarecimento dos financiamentos, tanto assim é que, segundo a Tabela de Condições de

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares DE INQUÉRITO

Financiamentos ao Adquirente Final, elaborada pela ABECIP, com o valor da UPC a Cr$ 142,24, um financiamento de ..... Cr$ 77.378,56 (544 UPC), em 300 meses, exigindo uma renda familiar do adquirente de Cr$ 3.138,99, o onera com uma prestação inicial de Cr$ 833,78, acrescida de Cr$ 2.133,60, referente à taxa de inscrição e expediente, mais o valor do seguro antecipado de Cr$ 858,90 (seguro à vista), sem levarmos em conta que na prestação mensal já estão incluídos a taxa de administração, no valor de Cr$ 28,44, mais Cr$ 43,46 do seguro de crédito e compreensivo, e seguro de danos físicos de Cr$ 6,81, perfazendo um total de Cr$ 78,71, ou seja, aproximadamente 10% da prestação.

Tendo em vista que, para o financiamento em causa, a poupança exigida é de Cr$ 8.597,00, acrescida, é claro, de Cr$ 2.992,50 (taxa de inscrição e seguro antecipado), deverá o candidato ao financiamento dispor de recursos próprios a serem pagos antecipadamente no valor de ..... Cr$ 11.589,50, representando mais do triplo de sua renda familiar. Entretanto, pela Tabela do Banco Nacional da Habitação, que nos foi encaminhada pelo seu Presidente, Dr. Maurício Schulman, um financiamento de Cr$ 77.300,00 terá uma prestação inicial de Cr$ 644,66, apresentando a diferença para menos de Cr$ 189,12. Significa dizer que o mesmo financiamento, pelo mesmo prazo e valor, se tomado através dos agentes financeiros da iniciativa privada, sairá 29,3% mais caro em termos de prestação inicial, em relação à tabela fixada pelo Banco, não se considerando, outrossim, as acima citadas despesas de seguros e taxa de administração.

Não será demais acrescentar que tomamos por base um financiamento dentro da competência da Carteira de Operações Sociais do BNH (459 UPC), e quando o salário mínimo é de Cr$ 768,00.

Dado que, apesar de nossas insistentes solicitações e pesquisas realizadas, não nos foi possível discriminar de que forma estão distribuídos os 24,4% do total aplicado pelo Sistema Financeiro da Habitação, e que se destinaram

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares
81

a financiamentos habitacionais concedidos pela Carteira de Operações Sociais do BNH, cujo valor máximo era de 320 UPC, alterado recentemente para 500 UPC, atingindo um montante máximo de Cr$ 84.165,00 por financiamento. A prestação inicial de tais empréstimos atingia aproximadamente Cr$1.000,00, reduzida a Cr$ 793,22, em função da RC 36/74, que elevou os prazos para 300 meses, ou seja, 25 anos.

Se tomarmos por base o atual salário mínimo, bem como a Resolução do BNH, no sentido de que tais financiamentos, dado o seu caráter social, e por se destinar à população de mais baixa renda, não pode ultrapassar a 25% da renda familiar, teremos:

Mutuário de renda igual a 1 SM ..... prestação igual a 103,28% da renda

Mutuário de renda igual a 2 SM ..... prestação igual a 59,64% da renda

Mutuário de renda igual a 3 SM ..... prestação igual a 34,42% da renda

Mutuário de renda igual a 4 SM ..... prestação igual a 25,82% da renda

Mutuário de renda igual a 5 SM ..... prestação igual a 20,65% da renda

Há a considerar, de outra parte, face ao quadro acima, que os custos dessas operações são bem mais reduzidos por serem realizadas através dos órgãos criados para a faixa social, ou seja, COHABs e Cooperativas, vez que, segundo constatamos, no tocante às APEs e Sociedades de Crédito Imobiliário, o volume desses financiamentos é praticamente desprezível, em virtude das despesas elevadas, aliado ao desinteresse daquelas entidades em enveredar por esta área de operações.

Ademais, os cálculos ora realizados têm por base o maior salário mínimo vigente no País, fato que agrava

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares

ainda mais o problema nas regiões de menor poder aquisitivo, onde o salário mínimo é inferior.

Ainda que se admita, conforme declaração de depoentes do setor do Sistema Financeiro da Habitação, que a área mínima de uma habitação capaz de oferecer condições razoáveis à moradia é de mais ou menos 40m^2, e aplicando-se a esta construção o menor custo, isto é, Cr$ 1.200,00/m^2, encontraremos um total de Cr$ 48.000,00, que acrescido ao custo do terreno (80m^2 a Cr$ 25,00/m^2 em zonas suburbanas, de menor valor), Cr$ 20.000,00, conclui-se que a soma desses valores, Cr$ 68.000,00, não altera em muito a análise que acabamos de fazer.

Atentando-se para estudos realizados por órgãos oficiais, verificaremos que cerca de 84% da população ativa do País, cuja renda é inferior a 3 salários mínimos,não têm condições, pelo sistema atual, de adquirir casa própria, mesmo que localizadas em zonas distantes dos centros urbanos e construídas com o material de mais baixo custo.(TABELAS 1, 2 e 3).

Não desejamos com tais análises-críticas desmerecer o esforço legítimo dispendido pela direção do BNH, no sentido de solucionar a questão, por isso que as raízes do problema residem na própria estrutura do sistema, que inviabilizam a ampliação de sua atuação no campo social, face à necessidade de remunerar a fonte dos recursos do BNH com juros e correção monetária.

Ocorre, por conseguinte, como de resto foi enfatizado em inúmeros depoimentos, a necessidade de se buscar fórmulas evidentemente não inflacionárias capazes de injetar recursos no sistema, que não lhe onere como os demais e possam ser aplicados sob a forma de subsídios, propiciando assim o aceleramento e a elevação quantitativa e percentual das habitações situadas na faixa denominada social.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão Parlamentar de Inquérito

POPULAÇÃO ECONOMICAMENTE ATIVA

POPULAÇÃO	SALÁRIOS MENSAIS
%	Cr$
11,7	Sem declaração de rendimentos
31,7	até Cr$ 100,00
12,8	de Cr$ 101,00 a Cr$ 150,00
15,6	de Cr$ 151,00 a Cr$ 200,00
19,1	de Cr$ 201,00 a Cr$ 500,00
5,9	de Cr$ 501,00 a Cr$ 1.000,00
2,2	de Cr$ 1.000,00 a Cr$ 2.000,00
1,0	acima de Cr$ 2.000,00

FONTE: FIBGE - Tabulações Avançadas
Sinopse Preliminar do Censo Demográfico - 1970.

Pessoas "EMPREGADAS", discriminadas por grupos de salário mensal (SALÁRIO MÍNIMO) recebido, segundo o tipo de remuneração.

UNIDADE: 1.000

GRUPO	TOTAL		RECEBENDO EM DINHEIRO SOMENTE		RECEBENDO EM BENS E DINHEIRO	
SALÁRIO MÍNIMO	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Até 1 salário	10.256	54,4	7.327	43,4	2.929	84,9
+ de 1 a 2 salários	5.276	25,9	4.890	29,0	386	11,2
+ de 2 a 3 salários	2.035	10,0	1.963	11,6	72	2,1
+ de 3 salários	2.752	13,5	2.690	15,9	62	2,1
T O T A L	20.340 *	100	16.889	100	3.451	100

* - Um total de 112.468 pessoas recebem somente em bens; não foram computados os "NÃO DECLARADOS" de forma de pagamento.

FONTE: FIBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - 1973.

GER 6.07

CÂMARA DOS DEPUTADOS
85
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS DISCRIMINADAS POR

REGIÃO METROPOLITANA

SEGUNDO SUA PARTICIPAÇÃO NA RENDA

Unidade: 1.000

REGIÃO METROPOLITANA	TOTAL DE FAMÍLIAS			
	TOTAL GERAL		Até 1,5 Sal.Mín.	
	Nº	%	Nº	%
Belém	114	100	49	43
Curitiba	177	100	56	32
Fortaleza	195	100	110	57
Salvador	219	100	92	42
Porto Alegre	361	100	109	30
Belo Horizonte	312	100	116	37
Recife	352	100	178	51
Rio de Janeiro	1.632	100	427	27
São Paulo	1.832	100	309	17
Brasília	104	100	31	30
TOTAL NAS ÁREAS METROPOLITANAS.....	5.298	100	1.477	28

FONTE: MPAS - Secretaria de Assistência Social.

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares DE INQUÉRITO

SUGESTÃO PARA VIABILIZAR OS FINANCIAMENTOS ÀS CAMADAS DA POPULAÇÃO DE MAIS BAIXA RENDA (MENOS DE 5 SALÁRIOS MÍNIMOS)

O Plano Nacional da Habitação, por tudo que foi dito, tem encontrado resistências aparentemente difíceis de vencer. Como conciliar, por exemplo, sua meta social com um angustiante quadro de mais de 10 milhões de trabalhadores percebendo, no máximo, um salário mínimo mensal? Como dispensar, para segmentos mais pobres da população, o instituto da correção monetária, em uma economia em que a inflação, nos últimos 12 meses, anda rondando os 50%? E se num impulso para cumprir suas metas, o BNH dispensasse essa correção monetária, como se instrumentaria financeiramente daqui há dois ou três anos?

Tentaremos esboçar algumas considerações:

A parcela do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço que puder ser remunerada pelo Fundo resultante do Decreto-lei 157 - cuja destinação obviamente alterar-se-ia - seria alocada na construção de casas eminentemente populares de baixo custo unitário. Conforme depoimentos colhidos durante os trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito, ficou-nos a convicção da perfeita exequibilidade da construção de tais casas a um preço unitário por volta de Cr$60.000,00. Ora, segundo previsões governamentais, e supondo-se o custo do dinheiro a 33% anuais, concluímos que 10% do FGTS pode

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão Parlamentar de Inquérito

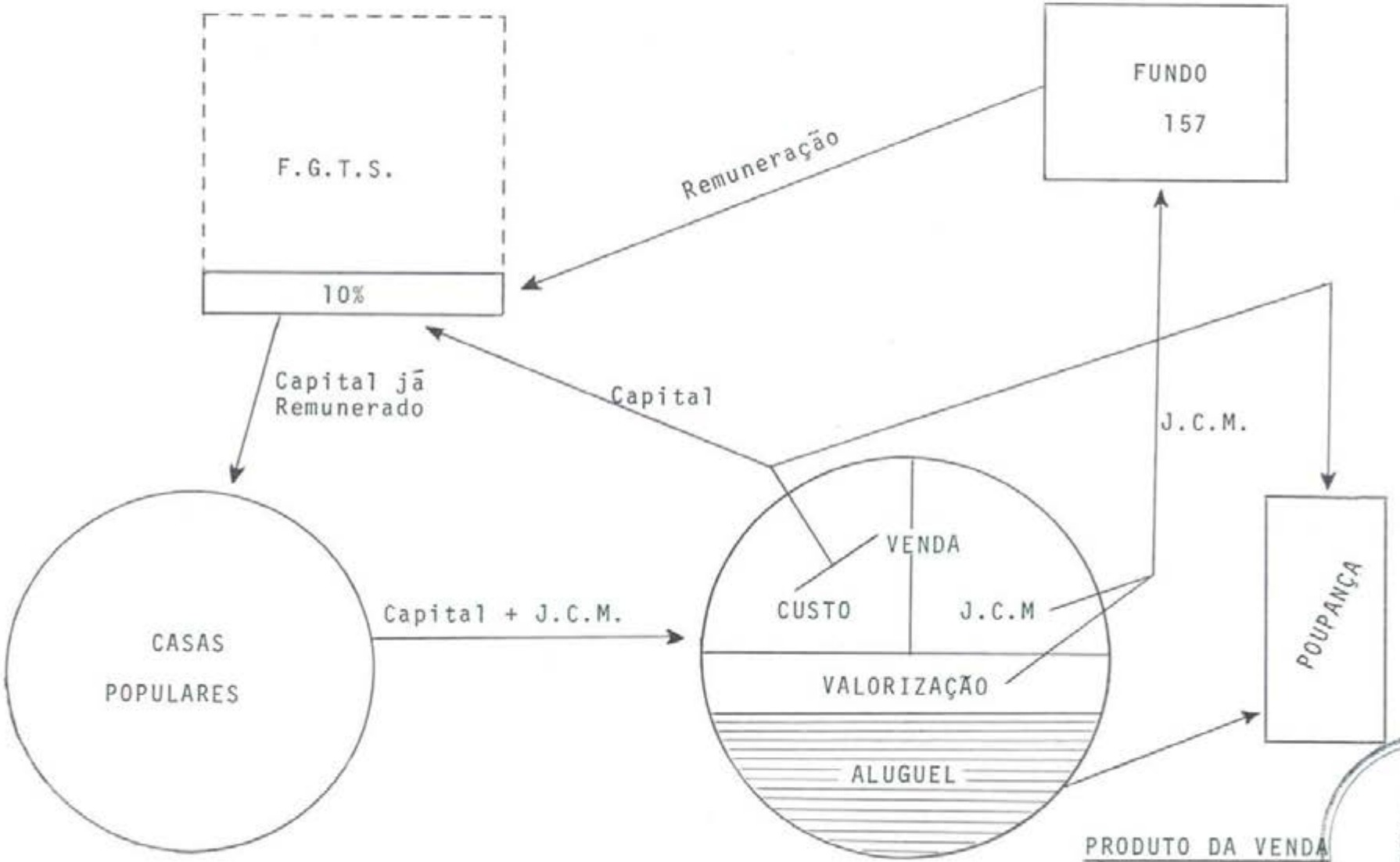
ser remunerado pelo Fundo 157 no exercício de 1977. Esse montante, apenas, e poderia ser de maior vulto, permitirá a construção de nada menos que 100.000 casas populares, ensejando, assim, ao BNH a arrancada para o cumprimento de sua finalidade precípua e intrínseca - que é o objetivo social - o qual não encontrou, ainda, oportunidade para se explicitar.

Essas residências seriam alugadas a uma taxa simbólica de ocupação àqueles trabalhadores cuja renda familiar não permitisse adquirir o imóvel, ensejando-lhes, todavia, o acesso à habitação.

Surge aqui uma inovação: o produto dos sucessivos aluguéis ficaria vinculado a uma conta pessoal do locatário, vencendo correção monetária, para ser utilizada quando o trabalhador possuisse condições financeiras de comprar o imóvel, revertendo essas quantias em seu benefício, como a entrada ou princípio de pagamento. Sabedor de que a casa que ora aluga pode ser comprada, inclusive computados os aluguéis pagos como crédito a seu favor, estará o trabalhador suficientemente motivado para cuidar da conservação da habitação, pela certeza de que no futuro pertencer-lhe-á. Conjugue-se essa situação à eventualidade de se adicionar ao início do pagamento do imóvel a disponibilidade do trabalhador no FGTS, conforme Resolução já adotada pelo BNH.

O investidor opcional do Fundo 157 não terá seu capital imobilizado nas Financeiras, já que na realidade o Fundo 157 malogrou, pelo menos do ponto de vista do investidor. As sistemáticas e sintomáticas prorrogações do saque determinadas pelo Governo Federal comprovam a assertiva.

O fluxo de capital decorrente de uma tal posição poderá ser melhor percebido pelo diagrama a seguir:



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissão de Fiscalização e Controle
CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

O conseqüente enfraquecimento das sociedades de capital aberto em uma economia que já caminha a largas passadas para os conglomerados econômicos, terá uma réplica que sublimará qualquer sombrio prognóstico de depressão econômica.

Ressalte-se, por seu turno, a necessidade de desenvolvimento horizontal da economia, mesmo porque o II Plano Nacional de Desenvolvimento coloca a distribuição de renda como meta prioritária. Esta nova vocação político-econômica não se tem exercitado entretanto.

A agilização da indústria da construção civil, setor que se caracteriza pela absorção em massa da mão-de-obra semi-qualificada, ou mesmo desqualificada, significará maior universalização das oportunidades de emprego, fator insofismável de melhoria do bem-estar social.

Em contrapartida, a locação de recursos populares no fortalecimento de sociedades anônimas, em sua grande maioria empresas multinacionais, tem um conteúdo fortemente concentrador de rendas. Sobreleva notar, todavia, que a construção civil mobiliza grandes contingentes de mão-de-obra, enquanto as sociedades anônimas mobilizam tecnologia e importações, determinando os atuais e crônicos problemas já quase insuperáveis no nosso balanço de pagamentos e no endividamento externo. Terá com isto, o Governo Federal, a oportunidade de exercitar a apenas enunciada intenção de uma melhor distribuição de rendas, ao tempo em que irá emancipando a economia interna das fortes pressões internacionais a que está submetida, alinhavando destarte o desenvolvimento econômico harmônico, objetivando a solução de nossos problemas sociais mais gritantes.

Na realidade, a questão do atendimento deste segmento da população - de mais baixa renda - impossibilitada da aquisição da casa própria, é menos um problema de mecanismos financeiros que uma opção política.

Não consideramos paternalismo o atendimento a uma larga faixa de trabalhadores com rendimentos inferiores

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissão Parlamentar de Inquérito

a cinco salários mínimos - e são milhões, constituindo a maioria - subsidiando-lhes os juros e correção monetária, mas ao contrário, humanismo e dever do Estado.

Pode-se conjugar, igualmente, visando a ampliação dos recursos a serem aplicados na área social de que tratamos, a criação de uma sobretaxa a incidir sobre o Imposto de Renda, contrabalançando com a redução do produto do Fundo 157, para subsidiar o capital necessário à construção de casas populares. No caso da pessoa física, para exemplificar, 2% mais que seja recolhido do imposto a pagar, terá vários aspectos:

1º) como o Fundo 157 é um benefício fiscal, dele abrindo mão o erário público em favor do contribuinte e da política econômico-financeira do País, esta sobretaxa não significará intrinsecamente aumento da carga tributária incidente na pessoa física, mas a diminuição de benefícios existentes. O produto desta sobretaxa seria aplicado, a fundos perdidos, na remuneração do capital investido na construção de casas populares;

2º) a conjugação desta sobretaxa com o Fundo 157, permitirá, ao longo dos anos, pelo progressivo aumento da taxação extra e conseqüente diminuição da opção para investimento, compatibilizar a política econômico-financeira do Governo com sua atuação no campo social, otimizando ambos os resultados.

No caso das pessoas jurídicas, o processo é o mesmo, transferindo o Governo parcelas dos incentivos fiscais em benefício de um objetivo mais imediato, mais humano, mais justo (SUDENE, SUDAM,EMBRATUR, Reflorestamento etc.).

Convém salientar, à guisa de fundamentação da proposta em tela, que o Governo não estará subsidiando graciosamente a construção de casas populares. O impulso econômico que uma tal atitude irá condicionar, associada à multi-

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

plicação decorrente dos fatores da produção e o conseqüente aumento da arrecadação, oriundo tanto da dinamização da economia como pelo alargamento do mercado consumidor, feitas as contas talvez até redunde em lucro contábil, abstraindo o cumprimento da missão do Estado que é a de promover o bem-estar social.

Poder-se-ia, também, pensar na Loteria Esportiva. O trabalhador de baixa renda sabedor dos obstáculos que se levantam à concretização de seu sonho para aquisição da casa própria, fica em estado de graça com o mito da "loteca". Mecanismo altamente concentrador, nada mais razoável que reinvindicar-se a disseminação do produto da loteria esportiva pelos bolsões da pobreza espalhados pelo País, construindo-se habitações condignas. O que,de resto, significa devolver ao povo, agora bem administrados, os parcos recursos pessoais que somados podem representar uma missão social coerente e significativa. São alternativas e alternativas que a imaginação criadora, se canalizada para a solução dos nossos maiores problemas sociais, por certo encontrará o caminho correto. O problema não é insolúvel, e talvez nem chegue a ser complexo. O mais difícil em nossa opinião é aceitar o desafio de quedar-se frente a frente com a realidade, tomar uma posição e finalmente exercitar a vontade política.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões 92.
DE INQUÉRITO

COMISSÃO PARLAMENTAR DE INQUÉRITO DESTINADA A INVESTIGAR O DESEMPENHO E COMPORTAMENTO DE TODOS OS ÓRGÃOS INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

OUTRAS CONSIDERAÇÕES SOBRE O SISTEMA

NÚCLEOS HABITACIONAIS

Face ao elevado custo dos terrenos, como ficou demonstrado anteriormente, onde se funda, senão a principal, ao menos o importante fator em virtude do qual o Banco Nacional da Habitação tem encontrado sérios obstáculos à consecução de seus planos habitacionais, ficou-nos a convicção, amplamente acolhida por quantos depoentes que foram ouvidos, de que impõe-se a implantação de cidades, núcleos ou conjuntos habitacionais nas periferias dos grandes centros urbanos, onde necessariamente, e por motivos óbvios, os custos dos terrenos se tornam proibitivos. Ditos conjuntos devem ser precedidos de toda uma estrutura em termos de urbanização - água, esgoto, arruamento, jardins, escolas, comércio etc. - assegurados aos seus habitantes um sistema de transporte de massa eficiente e barato, capaz de conciliar os inconvenientes da localização, em razão do tempo dispendido no percurso e no ônus para a bolsa dos usuários na sua locomoção.

Para tanto, vale dizer, como ultimamente já tem diligenciado o BNH, torna-se imprescindível o concurso do Poder Público em níveis estadual e municipal. Acresce, entretanto, que não raro essas entidades não se interessem em colaborar com o BNH, na concretização dessas estruturas, ante os encargos de ordem financeira que advêm para os seus

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares DE INQUÉRITO

cofres, ou porque seus orçamentos não suportariam a sobrecarga.

Acreditamos, por isso, que um sistema de incentivos, especialmente aos Municípios, redundaria num afastamento de grande parte desses obstáculos.

Tais incentivos poderiam se corporificar sob a forma de elevação das quotas de participação dos municípios, proporcionalmente ao custo das citadas obras de infra-estrutura, realizadas em conjuntos habitacionais de iniciativa do BNH, medida essa que irá aliviar os dispêndios a que os municípios se obrigariam a suportar e estimularia sobremodo sua participação nos planos habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação.

Outra sugestão que, a nosso ver, se tornada realidade, muito contribuiria para minimizar os efeitos do elevado custo dos terrenos, podendo inclusive possibilitar a atenuação dos preços, seria a União, os Estados e os Municípios, e suas respectivas autarquias, promoverem a venda dos terrenos de sua propriedade a órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, para utilização específica de construção de conjuntos habitacionais.

Considerando-se, também, a existência do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados - PROFILURB, o que resulta em mais uma variável ao atendimento das famílias de baixa renda, acreditamos ser necessário estudo do Banco Nacional da Habitação objetivando levar os benefícios da urbanização aos conglomerados de condições mínimas de habitabilidade (favelas, mocambos etc), tão comuns nos grandes centros urbanos. Uma medida nesse sentido em muito evitará sejam aquelas populações transferidas para localidades distantes de seu trabalho, ao mesmo tempo em que não lhes exigirá maior dispêndio, face, na maioria dos casos, não haver necessidade de edificações.

CUSTO DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Outro óbice, por diversas vezes levantado nos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito, foi o relativo ao aumento constante dos preços dos materiais de construção, via de regra, em bases muito além das taxas de inflação. Quer nos parecer que a principal origem desses desequilíbrios reside precipuamente na variada gama de tipos de materiais, provenientes de indústrias ou fábricas, não convenientemente dotadas de capital de giro necessário, instalações e técnicas adequadas.

Acreditamos que um incentivo do Banco Nacional da Habitação ou, se for o caso, dos órgãos financeiros oficiais, objetivando a padronização e produção em série de certos materiais de construção, fabricados em módulos de tamanho uniforme, que possibilitassem sua versatilidade, ensejariam talvez a relativa estabilização dos preços desses produtos, que refletir-se-iam diretamente nos custos das habitações.

HABITAÇÃO RURAL

A estrutura econômica do País no campo das atividades agro-pastoris, ao que se nos parece, ante o exame da sistemática operacional do Banco Nacional da Habitação, estabelece sério conflito que exclui a participação do Sistema Financeiro da Habitação no terreno dos investimentos em habitações rurais, isto porque o BNH financia a construção ou aquisição de casas, apartamentos e outros tipos de habitações, que são adquiridas pelos compradores, mediante garantia hipotecária dos respectivos imóveis.

De sua parte, a estrutura rural brasileira apresenta a seguinte constituição:

a) grandes e médias fazendas;
b) sítios;
c) arrendamentos; e

d) sistema de meação ou porcentagem.

Desta forma, no caso da letra a, os proprietários das fazendas exercem suas atividades contratando mão-de-obra assalariada.

No caso da letra b os trabalhos são executados pelo proprietário e seus familiares, com ajuda, por vezes, de alguns trabalhadores rurais.

Nos casos das letras c e d, os trabalhadores arrendatários, meeiros ou porcenteiros não são titulares do domínio das terras. Enquanto os primeiros pagam uma renda pelo uso da terra, os dois últimos auferem rendimentos proporcionais ao valor das colheitas.

A análise do antagonismo leva-nos à seguinte ilação: ou o Governo institui legislação paralela, capaz de compatibilizar o Sistema Financeiro da Habitação com a realidade brasileira no meio rural, o que seria o ideal, ou, de pronto, determine às entidades financeiras que prestam assistência creditícia ao meio rural a obrigatoriedade de se fazer constar em todos os orçamentos de aplicação dos créditos concedidos, como condição sine qua non ao seu deferimento, verbas necessárias à construção de habitações, tantas quantas o exigirem o vulto do empreendimento rurícola a financiar.

No caso dos arrendatários, porcenteiros e meeiros, legislação específica estabelecerá que da renda ou dos frutos das colheitas pertencentes aos proprietários serão destacadas importâncias destinadas à liquidação das parcelas dos financiamentos, relativas à construção das habitações.

As sugestões alvitradas têm ainda o condão de aliviar a economia rural, já tão sacrificada neste País, das pesadas responsabilidades de ordem financeira que, evidentemente, recairiam sobre o custo da produção rural, decorrentes da correção monetária, vez que nos financiamentos agrícolas, por estarem vinculados às colheitas anuais, e objetiva-

CÂMARA DOS DEPUTADOS
96.
Comissões Parlamentares
DE INQUÉRITO

rem a produção, não se incluem o citado gravame.

CORREÇÃO MONETÁRIA E AGENTES FINANCEIROS

Como já tivemos oportunidade de comentar, linhas atrás, o Sistema Financeiro da Habitação, como está posto, face à origem de seus recursos, não suportaria a extinção pura e simples da correção monetária. Nada, obstante, impende ao Banco Nacional da Habitação humanizá-la e minimizá-la ao máximo.

Assim nos manifestamos em virtude do que se constatou em nossas investigações, no que tange ao custo dos financiamentos, quando deferidos pelos agentes da área financeira privada (vide página 80 do Relatório). As taxas de abertura de crédito, taxa de expediente e administração, algumas delas, segundo tivemos notícia, mas não pudemos constatar com documentos comprobatórios, o que é claro, são cobradas por alguns em doses excessivas e "por fora",contribuindo diretamente na elevação do custo dos empréstimos. Acresce ainda que alguns agentes financeiros utilizam-se de forma maciça dos meios de divulgação e promoção na captação de poupança popular, elevando intensamente suas despesas operacionais que, em contrapartida, sob variadas formas, são transferidas ao mutuário final.

Seria de se estabelecer, por parte do BNH, um sistema eficiente, dinâmico e permanente de fiscalização dessas entidades, a exemplo do que ocorre com o Banco Central do Brasil em relação à rede bancária nacional, elidindo, portanto, os inconvenientes reflexos negativos para o Sistema Financeiro da Habitação e os prejuízos aos investidores no caso de liquidações extra-judiciais, que deveriam ser efetuadas de maneira preventiva ao menor indício de insolvência iminente, o que não tem ocorrido, porquanto essas liquidações extra-judiciais têm sido determinadas a posteriori, isto é, quando a empresa declara-se inadimplente em suas obrigações para com o público e o BNH.

CÂMARA DOS DEPUTADOS
Comissões Parlamentares de Inquérito

A par dessas medidas preventivas, aconselharíamos a instituição de legislação em que se imputasse responsabilidade penal dos dirigentes das empresas, em caso de se comprovar o dolo, a negligência, a desídia ou má-fé na condução dos negócios dessas empresas.

Por outro lado, tendo em vista a constatação de existência de diversas modalidades de financiamento para aquisição de casa própria, sem que, contudo, tenhamos verificado estímulos e interesse para financiamentos destinados à construção de casa própria e proponentes já possuidores do respectivo terreno, julgamos oportuno sugerir ao BNH a criação de normas capazes de intensificar ditos empréstimos, porquanto, é grande o número de pessoas nessas condições.

A minimização dos efeitos da correção monetária, no que se refere à renda dos mutuários, poderia consubstanciar-se em medidas de ordem legal, em consonância com a própria filosofia do Imposto sobre a Renda. Significa dizer que o Governo, através de suas competentes autoridades fazendárias, autorizasse o abatimento na renda bruta do valor da correção monetária paga ao Sistema Financeiro da Habitação, desde que o contribuinte comprove que reside, em caráter permanente, no imóvel que gerou o aludido ônus.

Por fim, como um reforço ao Sistema Financeiro da Habitação, julgamos necessário a instituição de normas que promovam a extensão de sua sistemática aos empréstimos hipotecários, de até 3.500 UPC, concedidos pela Carteira de Hipoteca da Caixa Econômica Federal.

Uma indagação talvez ocorra no tocante às razões que nos fizeram optar por sugestões desta natureza, ao invés de recorrermos ao poder legiferante emanente da Câmara dos Deputados. Respondemos que se não optamos pela via legislativa, através da apresentação de projeto de lei, fizemo-lo por respeito a imperativo constitucional que restringe, na área financeira, a iniciativa parlamentar.

Ao encerrar nossas conclusões, cabe-nos, por dever, enunciar a seguir as medidas adotadas pelo Banco Na-

CÂMARA DOS DEPUTADOS Comissões Parlamentares de Inquérito

cional da Habitação no prazo que medeou entre a constituição desta Comissão Parlamentar de Inquérito e a data do presente Relatório, e que objetivaram amenizar e compatibilizar o Sistema Financeiro da Habitação com o poder aquisitivo do povo brasileiro:

a) RD-nº 22/76, de 20.05.76 - Regulamentou o Programa Habitacional Empresa (PROHEMP). Este programa visa atender às empresas e órgãos públicos na solução do problema habitacional de seus funcionários.

b) RC-nº 29/76, de 24.08.76 - Estabeleceu normas aplicáveis aos empréstimos concedidos por entidades do SBPE, destinados à produção de habitações em regime de incorporação. Nessa Resolução do Conselho, o BNH procurou dar maior garantia aos promitentes compradores, estipulando contratos padrões e estabelecendo a obrigatoriedade de recolhimento da poupança no Agente Financeiro em conta vinculada ao incorporador.

c) RD-nº 35/76, de 18.06.76 - Permitiu a aplicação do Fundo de Habitação Popular (FUNDHAP) em empréstimos às COHABs, para capital de giro e subscrição de aumento de capital das mesmas.

d) RD-nº 41/76, de 25.08.76 - Aprovou e regulamentou, no âmbito do SBPE, o Programa de Construção Individual da Casa Própria (CICAP), permitindo o financiamento à aquisição de terrenos e construção da habitação no mesmo.

e) RC-nº 31/76, de 07.10.76 - Aprovou o Programa de Urbanização de Áreas (PROAREAS). Essa RC permitiu e regulamentou a aplicação, pelos Agentes do SBPE, em programas de urbanização de lotes em áreas metropolitanas e cidades com mais de 100.000 habitantes.

f) RC-nº 32/76, de 07.10.76 - Instituiu, no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, o Programa de Equipamentos Comunitários (PROEC). Permite e regulamenta a aplicação pelos Agentes Financeiros em construções de obras comunitárias.

Sala das Reuniões, em 20 de outubro de 1976.

Deputado FERNANDO GAMA
Relator

RESOLUÇÃO Nº 44 , DE 1977

Aprova o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

Faço saber que a Câmara dos Deputados aprovou e eu promulgo a seguinte Resolução:

Art. 1º. Ficam aprovados o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, criada por força do Requerimento nº 53/75, publicado no Diário do Congresso Nacional de 29 de novembro de 1975, páginas 11185 e 11186.

Art. 2º. Serão enviadas ao Poder Executivo cópias do Relatório e das Conclusões de que trata o artigo anterior, para conhecimento e as providências cabíveis.

Art. 3º. A Mesa da Câmara dos Deputados editará as Conclusões e o Relatório desta Comissão Parlamentar de Inquérito.

Art. 4º. Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Câmara dos Deputados, em 18 de maio de 1977

MARCO MACIEL
Presidente da Câmara dos Deputados

Vindo o projeto à promulgação do Sr. Presidente da Câmara dos Deputados. Em 18.05.77

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
DIÁRIO DO CONGRESSO NACIONAL
SEÇÃO I

SUPLEMENTO AO Nº 161 CAPITAL FEDERAL TERÇA-FEIRA, 30 DE NOVEMBRO DE 1976

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE RESOLUÇÃO N.º 112, DE 1976

(CPI — SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO)

Aprova o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

A Câmara dos Deputados resolve:

Art. 1.º Ficam aprovados o Relatório e as Conclusões da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, criada por força do Requerimento n.º 53/75, publicado no **Diário do Congresso Nacional** de 29 de novembro de 1975, páginas 11185 e 11186.

Art. 2.º Serão enviadas ao Poder Executivo cópias do Relatório e das Conclusões de que trata o artigo anterior, para conhecimento e as providências cabíveis.

Art. 3.º A Mesa da Câmara dos Deputados editará as Conclusões e o Relatório desta Comissão Parlamentar de Inquérito.

Art. 4.º Esta resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Sala das Reuniões, em 20 de outubro de 1976. — **Dib Cherem**, Presidente — **Fernando Gama**, Relator.

PARECER DA COMISSÃO

A Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a Investigar o Desempenho e Comportamento de todos os Órgãos Integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, em sua reunião de hoje, presentes os Senhores Deputados Dib Cherem, Presidente; Henrique Pretti, Vice-Presidente; Fernando Gama, Relator; Theobaldo Barbosa, Relator-Substituto; Fábio Fonseca, Jorge Arbage e Darcílio Aires, membros efetivos, e Yasunori Kunigo, membro suplente, resolveu, por unanimidade dos presentes, opinar pela aprovação do Relatório e das Conclusões apresentadas pelo Senhor Relator, adotando o Projeto de Resolução anexo, pelo mesmo oferecido.

Sala das Reuniões, em 20 de outubro de 1976. — **Dib Cherem**, Presidente — **Fernando Gama**, Relator.

RELATÓRIO E CONCLUSÕES

Presidente: Deputado DIB CHEREM
Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI
Relator: Deputado FERNANDO GAMA
Relatores-Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

TITULARES

ARENA
- Deputado ANTÔNIO GOMES
- Deputado DARCÍLIO AYRES
- Deputado JORGE ARBAGE

MDB
- Deputado FÁBIO FONSECA
- Deputado EMANOEL WAISMANN
- Deputado LINCOLN GRILLO

SUPLENTES

ARENA
- Deputado ALVARO GAUDENCIO
- Deputado ARY KFFURI
- Deputado FURTADO LEITE
- Deputado HÉLIO MAURO
- Deputado NOSSER ALMEIDA
- Deputado NUNES ROCHA

MDB
- Deputado ANTÔNIO BELINATI
- Deputado YASUNORI KUNIGO
- Deputado JÚLIO VIVEIROS
- Deputado ALOÍSIO SANTOS
- Deputado COTTA BARBOSA

COMISSÃO ESPECIAL DE ASSESSORAMENTO

Dr. HAROLDO PEREIRA DE ALCANTARA COSTA
Assessor Legislativo e Economista

Dr. VASCO VIEIRA ROSA
Economista

Dr. VALDEMAR VILLAS BÔAS FILHO
Assessor Legislativo e Matemático

SECRETARIA

HAYDÉA PIRES — Técnico Legislativo "B"
Secretária

MARIELISA FURTADO BORGES — Técnico Legislativo "A"
Auxiliar

DEPOENTES

MAURICIO RANGEL REIS
Ministro de Estado dos Negócios do Interior

JOSÉ CELESTINO BOURROUL
Presidente da COHAB-SP

JOÃO BAPTISTA PIZARRO DRUMMOND
Presidente da COHAB-RJ

SANDRA MARTINS CAVALCANTI
Deputada Estadual do Rio de Janeiro

DILSON CARLOS REHEN
Diretor-Superintendente da SHIS

IRINEU BORGES DO NASCIMENTO
Presidente da COHAB-GO

NYLTON MOREIRA VELLOSO
Presidente da ABECIP-RJ

KARLOS HEINZ RISCHBIETER
Presidente da Caixa Econômica Federal

GERALDO MANSO PALMEIRA
Diretor-Superintendente do INOCOOP-PA

JOSÉ EDSON SALAME
Diretor da SOCILAR — CRÉDITO IMOBILIARIO — PA

CICERINO CABRAL DO NASCIMENTO
Presidente da COHAB — PA

LYNALDO ALFREDO UCHÔA DE MEDEIROS
Presidente da LUME S/A

CLETO CAMPELO MEIRELES
Administrador Geral da COLMEIA — APE

JOSÉ CARLOS MELLO OURIVIO
Presidente da RESIDÊNCIA — CIA. CRÉDITO IMOBILIÁRIO

LUIZ FELIPPE DE OLIVEIRA PENNA
Presidente da LETRA S/A

RONALD GUIMARÃES LEVINSOHN
Superintendente da DELFIN

WANDER BATALHA LIMA
Presidente do SISTEMA FINANCEIRO BANRIO

NUNO FIDELINO LOBO DA COSTA DE FIGUEIREDO
Ex-Presidente do SISTEMA FINANCEIRO COPEG

ADOLPHO LINDENBERG
Presidente da Construtora Adolpho Lindenberg

JOSÉ HENRIQUE DE AQUINO E ALBUQUERQUE
Presidente do Consórcio Mercantil de Imóveis

LUIZ GONZAGA DO NASCIMENTO E SILVA
Ministro da Previdência e Assistência Social

MAURICIO SCHULMAN
Presidente do Banco Nacional da Habitação

PAULO GAETANI
Gerente Regional do BNH — Belo Horizonte — MG

OSWALDO IORIO
Superintendente da Área de Agentes Financeiros do BNH

HÉLIO EDWAL DE SALLES LOPES
Diretor da Carteira de Operações de Natureza Social do BNH

HONÓRIO PETERSEN HUNGRIA
Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais do BNH

ALBERTO CARLOS DE AZEVEDO KLUMB
Diretor da Área de Programas Especiais do BNH e do PLANASA

RELATÓRIO

HISTÓRICO

Até 1964, ano em que, pela Lei n.º 4.380, foram criados o Banco Nacional da Habitação e o Sistema Financeiro de Habitação era a seguinte a situação habitacional brasileira.

Em números redondos, estudos realizados denunciavam um elevado **deficit** de 8.000.000 de habitações, considerando-se, àquela época, estar a população por volta dos 75.000.000 de habitantes.

Das unidades residenciais então existentes, menos da metade preenchiam as condições mínimas de habitabilidade, cujos índices, regionalmente, eram assim distribuídos:

Norte	25%
Nordeste	12%
Leste	44%
Sul	48%
Centro-Oeste	17% (*)

(*) FONTE — Mensagem n.º 126/4 do Poder Executivo

O crescimento demográfico, cuja taxa foi calculada em torno de 3% ao ano, permitindo o acréscimo populacional de 2.200.000 novos habitantes em cada período, por si só provocaria um aumento na demanda de 440.000 unidades a cada 12 meses.

Considerando-se também o surto desenvolvimentista que, já àquela época, o Brasil ultrapassava, fator de aceleração do êxodo rural, havia um tumultuado ritmo de crescimento nas cidades, o qual, no período de 1950/60 atingia uma taxa média de crescimento de 63%, a isso se aliando novas exigências de conforto e higiene, circunstâncias resultantes do aparecimento de novas necessidades.

Tal fato imprimiu o crescimento desordenado das cidades, do qual surgiram novos núcleos habitacionais, onde a predominância eram condições subumanas de habitabilidade, agravando sensivelmente os problemas sociais e urbanos.

Outro fator que muito pesou para a situação encontrada foi a inflação, em ritmo crescente desde a década de 1940, resultando daí maciços investimentos na área imobiliária, capaz de garantir aos investidores melhor proteção contra a desvalorização constante da moeda, e que se refletiram, graças a uma desenfreada especulação, naquele setor, redundando a aplicação em loteamentos surgidos, tanto na zona urbana como na suburbana, cujos maléficos efeitos até hoje o Brasil se ressente, pois a valorização conseqüente alijou as classes assalariadas, vez que seu poder aquisitivo os impedia de concorrer nesse mercado, dado o alto preço atingido pelos terrenos e pelo custo de construção.

Em virtude desses problemas, foi promulgada a Lei do Inquilinato (Lei n.º 1.300, de 28 de dezembro de 1950) que, visando regularizar o setor de unidades residenciais de aluguel, provocou grande recessão nesse investimento, não permitindo a remuneração desejada pelo capital investido.

Assim, na década de 1960, as aplicações efetuadas no setor residencial restringiam-se às incorporações de edifícios urbanos, cujos preços fossem totalmente integralizados durante a construção, tornando-se dessa forma, dada a impossibilidade de financiamento a longo prazo, proibitivo para as classes operárias, inferior e média, agora também atingidas.

Urgia, assim, fossem tomadas medidas com o objetivo de amenizar a curto prazo e eliminar a longo prazo tão grave problema, com profundos reflexos de âmbito social. E para tanto, envia o Governo ao Congresso Nacional Projeto de Lei que institui um sistema para promover a construção de **habitações de interesse social**, dele resultando os órgãos e sistema financeiro dirigidos à habitação, como hoje os conhecemos.

Conseqüentemente, pela Lei n.º 4.380/64, foram instituídos o Sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional da Habitação, com o objetivo de resolver em definitivo o problema habitacional brasileiro.

Para compreendermos as realizações, evoluções e projeção do Sistema Financeiro de Habitação, dividiremos o período de existência do Banco Nacional da Habitação em quatro fases, que consideramos de alta relevância para análise.

A primeira fase, de 1964 a 1965, em que o sistema foi criado, implantado e incorreu em erros e dificuldades próprias de sua fase embrionária, procurando adaptar-se à forma que melhor atingisse seus objetivos.

A segunda fase, de 1966 a 1970, em que a nova diretoria do Banco Nacional da Habitação procurou regular seus instrumentos jurídicos, consolidar, adaptar sua legislação e processar a expansão de seus programas, já que nesse período contava com outros mecanismos de captação, entre eles o FGTS (poupança compulsória), cuja gestão fora atribuída ao BNH. Sendo recursos que tinham que ser remunerados, exigiam a sua aplicação de imediato, o que motivou o surgimento dos programas e conjuntos habitacionais, alguns com grandes sucessos, outros com erros, que até hoje são ressentidos pelo próprio Banco.

A terceira fase, de 1971 a novembro de 1974, em que houve modificações radicais nas modalidades de financiamentos, visando a aperfeiçoar o Sistema Financeiro de Habitação.

Finalmente, a fase de dezembro de 1974 para cá, em que o Banco Nacional da Habitação, já com bastante experiência, estrutura técnica e administrativa satisfatórias, procurou reparar os erros do passado, introduzindo melhorias nos financiamentos, tanto nas condições como no teto, e ampliar a sua atuação em áreas correlatas à habitação e aumentar a flexibilidade em suas operações.

— 1.ª e 2.ª Fases — 1964 a 1970

Finalidade:

O Banco Nacional da Habitação foi criado pela Lei n.º 4.380, de 21-8-64, como autarquia pertencente ao Ministério da Fazenda

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
114

e, através do Decreto-lei n.º 200, de 25 de fevereiro de 1967, Capítulo II, art. 189, inciso III, foi vinculado ao Ministério do Interior, sem prejuízo da subordinação técnica à autoridade monetária nacional, sendo, posteriormente, pela Lei n.º 5.762, de 14 de dezembro de 1971, transformado em empresa pública.

A Lei n.º 4.380/64, em seu art. 17, estabelece como finalidade do BNH o seguinte:

1. Orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro de Habitação;
2. Incentivar a formação de poupanças e sua canalização para o Sistema Financeiro de Habitação;
3. Disciplinar o acesso das Sociedades de Crédito Imobiliário ao Mercado Nacional de Capitais;
4. Manter serviços de redescontos e de seguros para garantia das aplicações do SFH e dos recursos a ele entregues;
5. Manter seguro de vida de renda temporária para os compradores de imóveis, objeto de aplicação do Sistema;
6. Financiar ou refinanciar a elaboração e execução de projetos promovidos por entidades locais de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos;
7. Refinanciar as operações das Sociedades de Crédito Imobiliário;
8. Financiar e refinanciar projetos relativos a instalação e desenvolvimento da indústria de materiais de construção e pesquisas tecnológicas, necessárias à melhoria das condições habitacionais do País.

Estabelece o parágrafo único do mesmo artigo que o BNH operará exclusivamente como órgão orientador, disciplinador e de assistência técnica e financeira, sendo-lhe vedado operar diretamente em financiamento, compra e venda ou construção de habitação, o que o caracterizou como Banco de segunda linha.

Recursos:

O Banco Nacional da Habitação, inicialmente, contou com os seguintes recursos:

a) taxa compulsória de 4% incidente sobre os aluguéis e contra a emissão de Letras Imobiliárias, a favor dos locadores, do próprio Banco;

b) 1% sobre o montante das folhas de pagamento das empresas;

c) Cr$ 1 milhão de capital do mesmo, subscrito pela União.

Com a emergente necessidade de um suporte financeiro, capaz de permitir ao Banco Nacional da Habitação desenvolver os seus programas habitacionais, com o fim de reduzir o déficit habitacional e atender a demanda do mercado na área de sua atuação, estudos foram feitos que, considerados outros fatores na área social e trabalhista, inclusive no instituto da estabilidade, resultou na criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (Lei n.º 5.107, de 13-9-66), que veio atender às necessidades financeiras do Sistema, com a arrecadação no primeiro ano de sua implantação de Cr$ 600 milhões, inclusive apresentando nos anos subseqüentes valores cada vez mais significativos.

Nos primórdios de sua criação, o Banco contou com as Sociedades de Crédito Imobiliário, instituições de crédito especializado, criadas pela propria Lei n.º 4.380/64 que captavam poupança voluntária, através de depósitos do público em Caderneta de PouPança e colocação no mercado de Letras Imobiliárias de sua própria emissão, mediante autorização do Banco Nacional da Habitação; com as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, que já tinham tradição centenária na captação de poupança, embora os poupadores fossem cada vez mais desestimulados, dado a inflação, o que implicava na deteriorização de suas poupanças, e que foram reestimulados com a criação do instituto da correção monetária; com as Associações de Poupança e Empréstimo — a partir do 2.º semestre de 1966 — também captadoras de poupanças voluntárias, e, por último, com a poupança compulsória, recebida através da rede bancária pública e privada, instituida pela Lei n.º 5.107, de 13 de setembro de 1966, que criou o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, cuja gestão foi atribuida ao Banco Nacional da Habitação.

Teria o BNH de encontrar a maneira mais adequada de fazer as suas aplicações e, para tanto, contava, por ocasião de sua criação, com as Instituições Financeiras e com os promotores de habitações já experientes na atividade, embora com problemas de ordem técnica e financeira próprios, como era o caso das Caixas Econômicas Federais, dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, das Fundações e dos Construtores Incorporadores.

Nessa ocasião, foram criadas as Sociedades de Crédito Imobiliário, as COHABs, as Cooperativas Habitacionais, as Associações de Poupança e Empréstimo, e, igualmente, autorizadas operações através de incorporadores designados inicialmente pelo Banco como iniciadores, que, integrados, passaram a operar na área de aplicação em programas habitacionais, obedecendo, naturalmente, aos regulamentos e normas do Banco Nacional da Habitação.

Sem margem de dúvida, grandes foram as dificuldades tanto dos Agentes como dos promotores de programas habitacionais, devido à inexperiência e à falta de tradição na nova sistemática estabelecida pelo Sistema Financeiro de Habitação. Por outro lado, as carteiras imobiliárias da rede bancária que possuiam experiência em atividades relacionadas, não foram incluidas no Sistema, embora, por ocasião da criação e implantação do Banco Nacional da Habitação, tentativas tivessem sido feitas. Não obstante, o Conselho Monetário Nacional rejeitou as propostas que nesse sentido foram apresentadas pelos dirigentes do BNH.

Agentes Financeiros:

1) Caixas Econômicas Federais e Estaduais, empresas estatais, que por ocasião da criação do Sistema Financeiro de Habitação já mantinham uma Carteira de captação de poupança voluntária.

2) Sociedades de Crédito Imobiliário, instituições de crédito especializado, organizadas sob a forma de sociedades anônimas, criadas pela Lei n.º 4.380/64, com finalidade precípua de captar poupança voluntária, mediante depósito do público em caderneta de poupança, e colocação de Letras Imobiliárias, de sua própria emissão, no mercado de capitais, operando em financiamentos para construção ou aquisição de habitações mediante:

a) abertura de crédito a favor de empresários que promovessem projetos de construção de habitações para venda a prazo, nos moldes do Sistema Financeiro de Habitação;

b) abertura de crédito para compra ou construção de casa própria;

c) desconto, mediante cessão de direitos, para receber a prazo o preço da construção ou venda de habitações.

3) Associações de Poupança e Empréstimos, sociedades civis criadas pelo Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, de caráter mutualista e universal, previstos nos arts. 1.363 e 1.368 do Código Civil Brasileiro, de âmbito regional restrito. Têm como objetivos fundamentais:

a) propiciar a aquisição ou construção de casa própria a seus associados;

b) captar, incentivar e disseminar a poupança.

Agentes Promotores:

1) COHABs, sociedades de economia mista, de âmbito regional ou estadual, cujo acionista majoritário é o Estado-membro, por si ou por sociedade por ele controlada, podendo participar do capital as Prefeituras dos Municípios nele localizados. No caso de COHABs regionais, o controle acionário poderá pertencer a um ou mais Municípios. Têm como atividade principal a produção de habitações populares, a nivel social, para atender às camadas de menor renda, podendo, no entanto, financiar obras de infra-estrutura dos conjuntos por elas construidos, condicionados os seus projetos à aprovação pelo Banco Nacional da Habitação.

2) Cooperativas Habitacionais Operárias, organizações mutualistas do tipo fechado, sem fins lucrativos, com número prefixado de associados, tendo como objetivo único promover habitações a seus associados, com recursos próprios da organização e com financiamentos concedidos pelo BNH.

3) INOCOOPs, sociedades civis, sem fins lucrativos, em cujos estatutos devem constar seus objetivos sociais e assistenciais, voltados ao problema habitacional e em particular às cooperativas. Têm por finalidade prestar serviços de orientação e assistência técnica completa às Cooperativas no que diz respeito à sua organização e funcionamento, acompanhar e fiscalizar a execução de seus programas, colocando-as em condições de receber financiamento do BNH.

Planos de Financiamento do BNH:

Através da Instrução n.º 5, de 27-1-66, o BNH fixou critérios de correção monetária aplicáveis às operações do Sistema Financeiro de Habitação e regulou a forma de reajustamento das prestações através dos Planos "A" e "B".

No primeiro Plano, o fator de reajustamento é a razão entre o valor do maior salário mínimo vigente no País e o do imediatamente anterior. No segundo, o fator é igual ao aplicado no reajustamento do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

Os dois se diferem não só pelos fatores de reajustamentos mas, também, porque no Plano "A", quando findo o prazo do financiamento estabelecido no contrato original com saldo devedor, o mesmo seria refinanciado por um prazo complementar de

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
115

até 50% do prazo anteriormente concedido. Esse Plano já foi extinto, estando em vigor apenas para contratos residuais, cujos mutuários não desejaram mudar de Plano, em vista das opções oferecidas pelo Banco Nacional da Habitação.

No Plano "B" não ocorre o caso de existência de saldo devedor findo o prazo do financiamento, visto que o fator de reajustamento utilizado, tanto na prestação como no saldo devedor, é o mesmo, ou seja, o de correção monetária trimestral. Esse plano encontra-se em vigor e é largamente usado por alguns agentes, logicamente, sem prejuízo aos mutuários finais aos quais cabem o direito de opção.

— 3.ª Fase — De outubro de 1971 a novembro de 1974

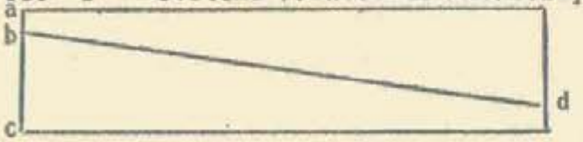
Com o decorrer dos anos, os estudos foram se ampliando e o comportamento dos diversos planos de financiamentos foram sendo analisados. A época, o BNH estava diante de fatos concretos e as pesquisas técnicas já indicavam soluções a serem tomadas, objetivando corrigir e aperfeiçoar o sistema, diante de um gigantesco volume de operações. Através de instrumento próprio, em outubro de 1971, instituiu-se o plano de financiamento pelo Sistema de Amortização Constante, com utilização dos índices da **Tabela Auting Stand**. O Sistema de Amortização Constante impõe a igualdade da quota de amortização durante todo o prazo do financiamento. Como o estado da dívida entre dois períodos consecutivos reduz do saldo valor igual à quota de amortização, resulta que os juros são decrescentes e, conseqüentemente, as prestações.

O Sistema Francês de Amortização (Tabela Price) estabelece a igualdade de prestações, implicando em amortizações crescentes e juros decrescentes, e, conseqüentemente, mínima diminuição inicial do saldo devedor, favorecendo assim maior incidência de correção monetária.

GRÁFICO "A" - Sistema de Amortizações Constantes

a b: juros
b c: amortização
a c: prestação
c d: prazo financiamento

GRÁFICO "B" - Sistema Francês de Amortização



a b: amortização
b c: juros
c d: prazo de financiamento

Mesmo assim, o BNH deixou em vigor o Sistema Francês de Amortização para financiamentos a partir de 1.800 UPC, à opção dos mutuários. Os sistemas de correção das prestações ainda continuaram os mesmos para ambos os Planos, ou seja, Plano de Equivalência Salarial (PES), ou Plano de Correção Monetária (PCM), onde observamos que o mutuário poderia obter financiamento até 1.800 UPC no PES/SAC ou PCM/SAC, e a partir de 1.800 UPC no PES/SAC, PCM/SAC, PES/PRICE ou PCM/PRICE.

Pelo Plano de Equivalência Salarial (PES), os mutuários terão suas prestações reajustadas uma vez ao ano, da seguinte forma: 60 dias após a decretação do aumento do salário mínimo no País, ou nos meses de agosto, novembro, fevereiro e maio, ou 60 dias após o aumento dos servidores públicos, nesse caso, para funcionários públicos, civis e militares. Todas essas datas para reajustamento são de opção dos adquirentes do financiamento.

O novo sistema (SAC) é aplicado em seus cálculos pela **Tabela Auting Stand**, cujos índices são maiores que os da **Tabela Price** e, conseqüentemente, as prestações iniciais para um mesmo valor representam, no início, a média de 23% a mais em relação ao Sistema Francês de Amortização.

Terminado o prazo de financiamento previsto em contrato, com saldo devedor, automaticamente este será quitado através do Fundo de Compensação de Variações Salariais.

Esse Fundo foi instituído pelo BNH através da Resolução do Conselho n.º 25, de 16 de junho de 1967, cabendo-lhe a responsabilidade pela liquidação de saldo devedor de financiamentos, garantindo, assim, aos mutuários, a extinção da dívida ao término do prazo estipulado.

Diante do grande número de inadimplência e com a necessidade de recuperação dos chamados conjuntos-problemas, novas decisões surgiram no sistema, o que nos permitiu a caracterização da quarta fase do BNH.

— 4.ª Fase — A partir de dezembro de 1974

No exercício de 1974 a 1975, o BNH tomou várias medidas no sentido de facilitar o acesso das famílias brasileiras a moradias, sanear os problemas de conjuntos habitacionais, até então existentes, viabilizar conjuntos e programas habitacionais e melhorar as condições de vida das populações urbanas, as quais passamos a enumerar:

a) subsídio aos mutuários através do Decreto-lei n.º 1.358/74;

b) utilização do FGTS para pagamento da poupança, amortização ou liquidação da dívida;

c) crédito trimestral de juros e correção monetária nas contas dos depositantes do FGTS;

d) aprovação da RC n.º 36/74, que estabelece:

1. Redução das taxas de juros dos empréstimos habitacionais;
2. Elevação, para 300 meses, do prazo de financiamento;
3. Ampliação da faixa de atendimento do PLANHAP de 320 UPC para 500 UPC (faixa social);
4. Maior participação do BNH no valor dos investimentos do PLANHAP, reduzindo o esforço dos Estados e Municípios na integralização do FUNDHAP; e
5. Aumento do valor dos financiamentos concedidos pelo programa de cooperativas.

e) redução da taxa de juros dos financiamentos destinados a Estados e Municípios;

f) redução da taxa de juros do FIPLAN;

g) redução da taxa de juros dos financiamentos dos subprogramas REINVEST e REGIR;

h) refinanciamento do excedente de correção monetária para os subprogramas REINVEST e REGIR, quando a taxa de correção ultrapassar o limite de 20% ao ano;

i) regularização da situação de conjuntos-problemas nas áreas da COS, CPH e SBPE;

j) aumento, de 400 para 1.000 UPC, do limite de garantia para os depósitos em caderneta de poupança;

l) aumento para 2.500 UPC do teto dos financiamentos concedidos pelo Sistema Financeiro de Habitação;

m) criação de Fundo de Assistência de Liquidez — FAL, como mecanismo regulador do fluxo de caixa das entidades do sistema;

n) aprovação das metas do PLANASA pelo Conselho de Desenvolvimento Social;

o) aprovação do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados — PROFILURB;

p) aprovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário objetivando a promoção social das famílias de baixa renda;

q) aprovação do Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Pólos Econômicos — PRODEPO;

r) instituição pelo Governo Federal do Fundo Nacional de Apoio ao Desenvolvimento Urbano — FNDU; e

s) financiamento antecipado às COHABs e Cooperativas para aquisição de terreno, o que possibilita estocagem.

Diante de todo o universo do Sistema Financeiro de Habitação e da necessidade de adequar os seus mecanismos reguladores à consecução dos seus objetivos, a fim de evitar o aumento do déficit habitacional, o Sistema Financeiro de Habitação apresenta, hoje, o seguinte quadro:

COMPOSIÇÃO DOS INVESTIMENTOS

SISTEMAS SOB GESTÃO DO BNH

Em Cr$ Milhões Corrigidos

ANOS	BNH	RECURSOS DOS AGENTES	TOTAL DO MÚTUO	CONTRAPARTIDA PÚBLICA E PRIVADA	TOTAL DOS INVEST.
Até 1967	2.786	700	3.486	1.172	4.658
Em 1968	5.809	1.901	7.707	3.192	10.889
Em 1969	6.178	2.182	8.360	4.903	13.263
Em 1970	7.156	5.883	13.039	6.266	19.305
Em 1971	6.888	5.520	12.409	5.758	18.166
Em 1972	6.648	9.294	15.942	7.376	23.318
Em 1973	9.027	10.186	19.213	8.724	27.937
Em 1974	12.873	6.764	19.637	16.407	36.044
Em 1975	18.104	11.456	29.560	15.782	45.342
Em 1976 (1º Sem)	7.888	7.874	15.762	11.847	27.609
TOTAL	83.354	61.760	145.114	81.427	226.541

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

EVOLUÇÃO DA ARRECADAÇÃO E SAQUE

1974/ 30.05.1976

UNIDADE	ARRECADAÇÃO			SAQUES		
	1974	1975	30.05.76	1974	1975	30.05.76
PA	85,9	115,2	78,9	37,5	44,2	27,7
AP	9,4	13,0	7,6	3,5	6,0	3,5
CE	105,3	141,0	90,1	42,0	65,7	35,3
MA	26,0	37,0	26,9	8,3	13,5	6,0
PI	19,7	20,3	10,9	5,2	9,7	4,4
PE	222,3	309,5	209,1	94,6	510,0	215,5
RN	31,8	49,9	31,8	13,0	22,9	9,7
PB	38,4	52,0	34,4	14,5	22,8	11,0
AL	35,8	54,2	36,7	13,2	20,6	11,2
BA	200,5	307,9	274,0	107,0	181,0	97,1
SE	28,6	45,0	25,3	9,8	11,0	8,9
MG	675,9	961,0	657,7	296,4	418,5	240,2
GB	1.549,2	-	-	632,8	-	-
RJ	341,9	2.586,2	1.651,0	143,7	1.088,9	630,2
ES	101,9	141,9	106,5	37,5	59,8	20,3
SP	4.683,0	6.367,3	3.932,6	1.996,7	2.973,9	1.745,0
MT	53,4	73,5	49,4	21,5	31,2	17,6
RS	668,3	909,7	586,9	299,0	413,4	252,7
PR	377,1	557,8	365,1	155,2	238,2	157,4
SC	223,6	305,4	204,2	121,0	116,2	59,0
DF	152,9	229,0	157,2	62,1	81,2	47,9
GO	90,7	124,3	87,2	36,8	51,6	26,8
AM	59,2	78,3	51,1	28,2	38,4	21,3
AC	3,2	4,7	3,8	0,6	1,2	0,7
RO	7,0	11,1	6,3	2,7	4,0	2,3
RR	5,0	5,0	2,7	1,2	2,2	0,8
BR	9.881,1	13.599,8	8.715,9	4.104,0	6.427,0	3.038,4

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - F.G.T.S.

Cr$ Em Milhões

PERÍODOS	ARRECADAÇÃO	SAQUES	SALDO	CORREÇÃO MONETÁRIA	JUROS	ACRÉSCIMO ANUAL
1967	617	19	598	23	8	629
1968	1.223	216	1.007	227	40	1.274
1969	1.801	673	1.228	388	91	1.708
1970	2.516	1.004	1.514	757	159	2.430
1971	3.529	1.543	1.986	1.529	258	3.773
1972	4.951	2.244	2.707	1.863	405	4.975
1973	6.823	2.948	3.875	1.861	457	6.193
1974	9.785	4.200	5.586	5.719	610	11.915
1975	14.898	6.992	7.896	6.635	985	15.516
1º SEM/76	10.292	4.024	6.456	6.471	677	12.606
TOTAL	56.428	24.573	31.855	25.474	3.690	61.019

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

SBPE - RECURSOS

	CADERNETAS DE POUPANÇA					SALDO EM 000 1º		
	S.C.P.	C.C.C.I.	A.P.C.I.	S.C.I.	TOTAL	S.C.T.-C.I.	TOTAL	%
30.06.66	10,1	3,5	-		13,6	1,8	15,5	-
30.06.67	22,1	9,2	-	0,5	31,3	38,3	69,6	350
30.06.68	98,8	54,1	3,3	33,8	174,0	269,0	443,0	631
30.06.69	272,3	166,4	43,5	47,8	530,0	710,2	1.240,2	180
30.06.70	798,1	495,5	89,5	160,3	1.448,1	1.341,6	2.789,7	124
30.06.71	1.662,2	886,1	149,5	884,3	3.800,9	1.932,0	4.732,8	70
30.06.72	2.970,8	1.687,9	357,7	881,8	5.881,2	3.665,3	9.546,5	93
30.06.73	5.324,4	2.739,0	709,0	1.613,6	10.377,0	5.761,6	16.138,6	72
30.06.74	9.437,6	4.782,4	1.153,6	3.623,2	18.996,8	6.706,2	25.702,5	61
30.06.75	20.814,5	8.382,2	2.369,7	8.631,6	40.198,0	7.914,1	48.198,0	91
30.05.76	45.630,4	14.736,0	4.787,6	18.754,7	81.437,1	9.008,7	90.445,8	88

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

QUADRO DEMONSTRATIVO DAS APLICAÇÕES REALIZADAS

Resultados até 30.06.76

Cr$ - Milhões Corrigidos

PROGRAMAS / REGIÕES	HABITAÇÃO				DESENVOLVIMENTO URBANO				OPCR.	OPERAÇÕES CONF. LEP.		TOTAL		FINANCIAMENTOS PESSOAIS
	FAIXA DE INTERESSE SOCIAL	SBPE	RECON	TOTAL	URBANIZAÇÃO	TRANSPORTE	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	TOTAL	COMP. HAB.	APOIO INFRA-ESTRUT.	PESS. TRANS.	VALOR	%	
NORTE	970	213	524	1 667	-	174	19	193	81	149	8	2 096	2,3	1,9
NORDESTE	3 944	2 677	1 655	8 276	84	1 107	139	3 284	324	605	30	12 303	14,0	7,9
SUDESTE	14 646	14 113	8 243	37 002	195	4 061	2 031	7 287	369	2 257	95	47 319	54,0	73,5
SUL	3 679	2 269	1 243	7 210	73	241	181	1 135	482	269	7	9 223	11,0	13,6
CENTRO-OESTE	2 366	1 965	333	4 663	-	574	440	1 014	353	214	8	6 849	7,8	4,9
A DISCRIMINAR	268	31	133	432	2 666	-	1 134	3 800	777	640	-	6 007	7,0	-
BRASIL TOTAL	25 873	21 128	11 731	59 196	2 968	6 497	3 932	16 647	2 192	4 554	137	83 354	100,0	100,0
BRASIL %	31,1	25,4	14,1	70,6	3,6	10,4	4,8	20,0	2,6	5,5	0,1	100,0	-	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

8.

Nº DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS CONCEDIDOS PELO SFH

PERÍODOS	FAIXA DE INTERESSE SOCIAL			SBPE	RECON	PRODEPO	TOTAL
	COS	CPH	TOTAL				
Até 1970	201 228	194 304	395 532	192 499	26 099	-	614 130
Em 1971	17 951	38 359	56 310	50 531	10 798	-	117 639
Em 1972	11 961	24 107	36 068	66 585	15 400	-	118 153
Em 1973	18 074	32 493	50 567	76 623	23 621	-	150 811
Em 1974	8 167	8 950	17 117	60 268	21 996	-	99 381
Em 1975	48 748	11 944	60 692	64 512	14 089	3 800	143 093
Em 1976-1º S	17 592	9 141	26 733	40 926	7 646	10 573	85 878
Até 1976	323 721	319 298	643 019	552 044	119 649	14 373	1 329 085

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Nº DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS CONCEDIDOS PELO SFH ATRAVÉS DE CONTRATOS

RESULTADO ATÉ 30.06.76

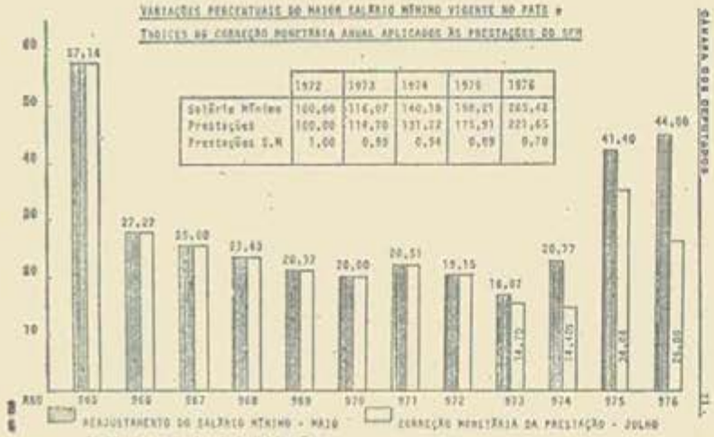
REGIÕES	FAIXA DE INTERESSE SOCIAL			SBPE	RECON	PRODEPO	TOTAL	%
	COS	CPH	TOTAL					
NORTE	14 030	10 918	26 148	14 565	1 002	4 758	45 473	3,4
NORDESTE	95 363	43 102	141 485	59 413	16 584	-	217 484	16,4
SUDESTE	127 052	183 060	310 113	308 315	82 833	-	791 261	59,5
SUL	28 166	62 129	91 295	65 921	13 876	6 604	177 696	13,4
CENTRO-OESTE	46 909	19 549	66 458	13 002	3 421	3 011	85 892	6,5
A DISCRIMINAR	-	8 520	8 520	-	2 759	-	11 279	0,8
BRASIL	323 721	319 298	643 019	551 218	120 475	14 373	1 329 085	100,0
%	24,4	24,0	48,4	41,5	9,1	1,0	100,0	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

VARIAÇÕES PERCENTUAIS DO MAIOR SALÁRIO MÍNIMO VIGENTE NO PAÍS e

ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA ANUAL APLICADOS ÀS PRESTAÇÕES DO SFH

	1972	1973	1974	1975	1976
Salário Mínimo	100,00	116,07	140,19	160,21	205,48
Prestações	100,00	114,70	131,72	175,93	221,65
Prestações S.M	1,00	0,99	0,94	0,89	0,78



FONTE: Banco Nacional da Habitação.

DECRETO-LEI Nº 1.358/1431

AGENTES FINANCEIROS	1974	1975	1976
COHAB.	159 386	172 957	8,51
Bco COMERCIAL PARTICULAR	10 161	10 729	5,59
Bco INVESTIMENTOS PARTICULAR	7 985	8 003	2,25
Bco COMERCIAL OFICIAL.	7 025	9 185	30,75
SOCIEDADES DE CRED. IMOB. PARTICULAR	116 931	144 656	23,74
SOCIEDADE DE CRED. IMOB. OFICIAL. .	17 311	19 222	11,04
CAIXA ECONÔMICA ESTADUAL (CEE) . . .	46 587	61 223	31,42
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). . . .	112 992	142 756	26,34
ASSOCIAÇÕES DE POUP. E EMPREST.(APE)	56 312	73 943	31,31
COOPERATIVAS HABITACIONAIS.	48 272	31 466	34,72
INSTITUTOS E MONTEPIOS.	58 564	61 615	5,21
OUTROS.	11 612	11 918	2,63
T O T A L	650 140	742 213	15,01
VALOR DAS PRESTAÇÕES	3.636.151.857	5.996.753,664	64,92
BENEFÍCIO.	392.634.038	789.624.837	101,42
S/V.	10,78	13,17	

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

ADIMPLÊNCIA DO SFH

REGIÕES	MUTUÁRIOS HABILITADOS			DESCONHECIDOS	TOTAL
	EM DIA	EM ATRASO	TOTAL		
NORTE	14.194	18 440	16 038	1 232	17 270
NORDESTE	75 178	13 618	88 796	6 829	95 625
SUDESTE	338 258	47 539	406 197	31 248	437 445
SUL	81 322	9 282	90 604	6 969	97 573
CENTRO-OESTE	43 989	4 516	48 505	3 730	52 235
T O T A L	572 941	77 199	650 140	50 008	700 148
%	82	11	93	7	100

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

ADIMPLÊNCIA DO SFH

		MUTUÁRIOS HABILITADOS			DESCONHECIDOS	TOTAL
		EM DIA	EM ATRASO	TOTAL		
1974	Nº MUTUÁRIOS	572.941	77 199	650 140	50 008	700 148
	%	82	11	93	7	100
1975	Nº MUTUÁRIOS	681 333	68 756	748 089	55 858	803 647
	%	85	8	93	7	100

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

ADIMPLÊNCIA - SBPE 1ª HIPOTECA

ESPECIFICAÇÃO		C.E. PRÉ-FIXOS	C.E. A-GENTE	C.E. TOTAL	S.C.I. PRÉ-FIXOS	S.C.I. AGENTE	S.C.I. TOTAL	A.P.E. PRÉ-FIXOS	A.P.E. AGENTE	A.P.E. TOTAL	S.B.P.E. PRÉ-FIXOS	S.B.P.E. AGENTE	S.B.P.E. TOTAL
72	A	101.822	-	101.822	60.693	23.921	84.614	15.264	4.457	19.721	177.779	27.978	205.757
	B	31.970	-	31.970	14.072	7.336	21.408	1.997	1.035	3.032	48.039	8.371	56.410
	C	31,4	-	31,4	23,2	31,0	25,4	13,1	23,2	15,4	27,0	29,9	27,4
73	A	148.749	-	148.749	86.312	48.008	134.320	21.423	14.591	36.014	256.484	62.599	319.083
	B	34.135	-	34.135	11.300	14.228	25.528	1.556	3.045	4.601	46.991	17.268	64.259
	C	23,0	-	23,0	13,1	29,6	19,0	7,3	20,9	12,8	18,3	27,6	20,1
74	A	126.307	-	126.307	102.949	51.145	153.694	28.352	15.194	43.546	307.213	66.339	373.552
	B	21.889	-	21.889	10.470	8.863	19.333	2.789	3.053	5.842	44.348	11.916	56.264
	C	17,6	-	17,6	10,2	17,3	12,6	9,8	20,1	13,4	14,4	18,0	15,1
75	A	200.796	-	200.796	107.554	49.670	157.224	31.932	17.617	49.549	340.272	85.687	425.959
	B	33.863	-	33.863	7.868	2.651	10.519	1.918	2.105	4.023	43.749	5.156	48.905
	C	16,9	-	16,9	7,3	5,4	7,0	6,0	11,9	8,1	12,9	7,9	12,1
76 Até Jul	A	224.961	-	224.961	109.781	47.385	157.166	34.130	18.719	52.849	368.872	64.095	432.967
	B	35.763	-	35.763	6.672	2.115	8.787	1.530	1.024	2.554	43.965	4.429	48.404
	C	15,9	-	15,9	6,1	4,5	5,6	4,5	5,5	4,8	11,9	6,9	11,2

OBS.: (A) Nº de Mutuários Existentes (B) Nº de Mutuários em Atraso de 3 ou mais prestações (C) % de Inadimplência (B/A). Dados sujeitos à Correção.

FONTE: Mapas Estatísticos SAF/04 - Banco Nacional da Habitação.

COMPARAÇÃO ENTRE AS PRESTAÇÕES INICIAIS ANTES E DEPOIS DA RC Nº 36/74

SISTEMA DE AMORTIZAÇÕES CONSTANTES - SAC

VALOR DO FINANCIAMENTO		PRESTAÇÃO INICIAL - Cr$		REDUÇÃO DA PRESTAÇÃO
UPC *	Cr$	ANTERIOR A RC 36/74 (a)	SITUAÇÃO ATUAL RC 36/74 (b)	% b/a
200	30 920,	180,88	128,31	29,1
300	46 380,	386,48	255,08	34,0
400	61 840,	618,38	428,22	30,7
500	77 300,	901,28	644,66	28,4
600	92 760,	1 082,16	819,35	24,2
700	108 220,	1 502,65	1 020,32	32,0
800	123 680,	1 717,54	1 229,02	28,4
900	139 140,	1 932,43	1 460,91	24,4
1 000	154 600,	2 147,31	1 716,00	20,0
1 100	170 060,	2 362,21	1 972,63	16,4
1 300	200 980,	2 791,97	2 373,02	15,0
1 600	247 360,	3 435,08	3 042,42	11,4
2 000	309 200,	4 294,64	4 092,11	4,7
2 200	340 120,	4 724,40	4 724,40	00,0
2 250	347 850,	4 831,08	4 831,08	00,0
2 500	386 500,	-	5 367,51	00,0
3 000	463 800	-	6 441,95	-
3 500	541 110	-	7 514,84	-

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

PLANO NACIONAL DE SANEAMENTO

Em Março/78

TAXAS JUROS % a.a	SITUAÇÃO ANTERIOR ESTADOS DISCRIMINAÇÃO	TAXAS JUROS % a.a	SITUAÇÃO ATUAL (Vigente até 31.07.78) ESTADOS DISCRIMINAÇÃO
2		2	AM, AC, PA, MA, PI, RN, PB, SE, MT, GO,
3		3	CE, AL, BA, ES,
4	MA, PI, RN,	4	PE, SC,
5	AL, PA, CE, PB, SE, BA,	5	MG, DF, RS, PR,
6	AM, PE, MT, GO,	6	
7	MG, ES, PR,	7	RJ, SP,
8	SC, RS, DF, RJ, SP,	8	

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
116

ANÁLISE FINANCEIRA

DESPESAS CUSTEIO/INVESTIMENTO

ANOS	CUSTEIO (A)	INVESTIMENTO (B)	% A/B
1964	143.493,35	-	-
1965	1.626.809,58	18.913.458,11	8,60
1966	4.688.467,19	80.222.444,56	5,84
1967	12.481.188,09	714.671.935,48	1,74
1968	25.733.382,35	1.335:949.709,64	1,93
1969	32.952:491,05	2.168.099.154,72	1,52
1970	50.666.607,18	3.183.446.449,36	1,59
1971	76.534.813,62	4:115.950.328,38	1,86
1972	104.207.129,88	6.010.847.788,94	1,73
1973	149.884.937,72	7.550.811.912,59	1,99
1974	245.622.632,06	13.742.631.861,24	1,79
1975	356.660.291,78	21.608.298.371,20	1,65
1976 (1º S)	199.522.876,36	15.941.041.932,10	1,25

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

APLICAÇÕES REALIZADAS

SUBPROGRAMAS REINVEST e REGIR

ANOS	REINVEST	REGIR	TOTAL
1968	18	-	18
1969	115	3	118
1970	269	102	371
1971	544	165	709
1972	430	116	546
1973	389	75	464
1974	666	281	947
1975	854	491	1 345
1976 (1º Sem)	279	432	711
T O T A L	3 564	1 665	5 229

Nº de OPERAÇÕES ATÉ 30.06.76.
REINVEST: 304
REGIR: 353

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

PESQUISA e TREINAMENTO

Posição em 30.06.76

PROGRAMAS	TREINAT		ESPES.	
	APLICAÇÕES	SUBVENÇÕES	APLICAÇÕES	SUBVENÇÕES
Até 1973	83.495	73.092	-	36.223
1974	9.246	16.409	5.832	11.482
1975	24.750	22.678	2.276	11.696
1º Sem./1976	11.664	4.721	-	2.740
T O T A L	129.155	116.900	8.108	62.141

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

ANÁLISE FINANCEIRA

RESULTADO OPERACIONAL / ATIVO TOTAL

ANOS	RESULTADO OPERACIONAL	ATIVO (B) TOTAL	A/B %
1964	143.405,08	3.111.034,33	4,61
1965	510.936,77	62.974.053,90	0,81
1966	3.012.253,67	155.347.864,77	1,94
1967	5.335.364,76	952.263.207,01	0,56
1968	64.217.000,71	2.422.125.046,46	2,65
1969	150.077.366,17	4.444.986.291,50	3,38
1970	223.148.466,05	7.480.760.546,89	2,98
1971	323.923.120,40	11.983.846.002,02	2,70
1972	504.287.533,39	18.423.535.857,87	2,74
1973	887.638.431,97	26.385.761.144,18	3,36
1974	1.262.836.856,74	44.071.109.495,83	2,87
1975	1.786.955.903,50	68.742.543.713,31	2,60
1976 (1º S.)	813.412.792,51	87.005.113.466,19	0,93

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

BNH - PIB

(Cr$ 10) CORRENTES

ANO	PIB A	FORMAÇÃO BRUTA CAPITAL FIXO B	INVESTIMENTOS E/CONSTRUÇÕES C	BNH APLICAÇÕES REALIZADAS	RELAÇÕES					
1970	206.560	43.441	22.382	9.277	21,0	10,8	51,5	1,10	5,25	10,17
1971	274.267	59.608	29.569	7.634	21,7	10,8	49,6	0,96	4,42	8,66
1972	369.133	79.093	39.611	9.068	21,6	11,0	51,1	0,85	3,88	7,75
1973	477.103	108.056	57.814	6.770	22,6	12,1	53,5	1,06	4,41	8,85
1974	672.560	156.589	80.705	9.733	23,0	12,0	51,7	1,22	5,33	10,20
1975	881.788	204.988	107.915	15.012	23,3	12,0	52,7	1,66	7,32	14,03

OBS.: 1 - Os valores das aplicações realizadas (B), excluem operações complementares financeiras.
2 - Os valores do PIB para 74 e 75 foram estimados a partir de 73, utilizando-se taxas de crescimento, verificadas em 74 e 75 (9,6 e 4,05), aplicando-se os índices de preços por atacado - disponibilidade interna - Col.2, conjuntura econômica FGV.
3 - Os valores para 74 e 75 das colunas B e C foram estimados (crescimento a partir de 73 correlacionado com o PIB.)

FONTE: Banco Nacional da Habitação.

O Banco Nacional da Habitação, na qualidade de órgão central de controle, coordenação e fiscalização de todas as atividades que compõem o Sistema Financeiro de Habitação, dotado hoje de estrutura econômico-financeira, técnica, jurídica, administrativa, órgãos de pesquisas e resultados estatísticos palpáveis, mediante análise comparativa e do comportamento de suas atividades nos seus onze anos de existência, e diante da demanda habitacional atual, do crescimento da poupança compulsória e voluntária nos últimos anos, projetou e elaborou o Orçamento Plurianual para os Exercícios de 1976/1978, de cuja Apresentação destacamos o seguinte:

"Através de investimentos substanciais que o BNH prevê para os próximos exercícios, serão criadas condições excelentes de mobilização do empresariado da indústria da construção civil e da indústria de materiais de construção, com reflexos positivos no desempenho da própria economia como um todo.

O esforço do Governo Federal, ao imprimir essa orientação ao programa de aplicações do BNH para o próximo triênio, realiza-se sem prejuízo da prioridade maior conferida aos programas sociais. De fato, do montante de aplicações previstas para o triênio da ordem de Cr$ 88,4 bilhões, o BNH concentrará cerca de 60% nos seus programas habitacionais, os quais, adicionados aos demais recursos do Sistema totalizarão o valor de Cr$ 133,6 bilhões, beneficiando nada menos de 1.024,5 mil famílias, com 834,5 mil unidades habitacionais e cerca de 190 mil lotes urbanizados populares.

Na realidade, ao reestruturar o seu Orçamento Plurianual, o BNH tem em vista cumprir rigorosamente a orientação do Governo, no sentido de promover os meios capazes de contribuir cada vez mais, e sempre com maiores esforços, para melhorar em todos os níveis a qualidade de vida da população brasileira."

Para uma melhor visualização do que é proposto, necessário se faz sejam transcritos, a seguir, os quadros que compõem aquele documento:

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITA

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL	%
Depósitos do FGTS	88.024	98.435	107.297	293.756	40,3
Receita de Financiamentos	78.305	95.551	119.613	291.869	40,0
Receita de Valores Mobiliários	25.415	25.290	27.301	78.006	10,7
Empréstimos Externos	1.791	2.955	4.000	8.746	1,2
Receita Serviços Operacionais	10.198	12.296	16.449	36.943	5,1
Outras Receitas	6.021	6.538	7.153	19.712	2,7
TOTAL	207.754	241.465	279.813	729.032	100,0

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Quadro representativo dos recursos disponíveis do BNH, segundo projeção, para os anos 76/78.
Pelos dados comparativos verifica-se que para o triênio o FGTS ainda apresenta maior participação, contribuindo com 40,3% do total.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS E APLICAÇÕES

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL	%
Despesas Operacionais	6.429	7.369	8.337	22.135	3,0
Despesas de Operações de Crédito e Complementares Financeiras	24.325	29.096	34.576	88.397	12,1
Aplicações	177.000	205.000	236.500	618.500	84,9
TOTAL	207.754	241.465	279.813	729.032	100,0

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33.
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

O presente QUADRO apresenta a síntese das despesas e aplicações. Para os anos de 77 e 78 foram considerados um incremento na ordem de 24 e 21%, respectivamente, em relação às despesas. As áreas de aplicação basearam na manutenção da demanda, prevendo um crescimento na ordem de 16 a 15% anual.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

APLICAÇÕES

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL	%
Habitação	82.000	97.800	115.100	294.900	47,7
Complementares Habitacionais	18.000	20.700	23.700	62.400	10,1
SUBTOTAL	100.000	118.500	138.800	357.300	57,8
Desenvolvimento Urbano	64.500	72.500	82.200	219.200	35,4
Saneamento	34.000	40.500	49.200	123.700	20,0
Outros	30.500	32.000	33.000	95.500	15,4
Complementares	12.500	14.000	16.500	43.000	6,8
TOTAL	177.000	205.000	236.500	618.500	100,0

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33.
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstra o QUADRO 3 - a discriminação do item 3 do QUADRO 2 - Valores, que segundo a fonte, atenderá no triênio 76/78 694 mil famílias, sendo beneficiadas com 504 mil habitações e 190 mil lotes urbanizados.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITA

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Arrecadação Bruta	144.572	161.487	178.443	484.502
Saques	71.129	81.228	93.147	245.504
Arrecadação Líquida	73.443	80.259	85.296	238.998
Juros Creditados	14.581	22.001	22.001	54.758
Depósitos	88.024	98.435	107.297	293.756

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

QUADRO de análise do item 1 do QUADRO 1 - foram consideradas a nova forma de CM trimestral, para remuneração e a opção de saques para utilização na amortização ou aquisição da casa própria.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Depósitos	2.500	2.700	3.000	8.200

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstra as previsões dos depósitos a serem feitos no FAL - Fundo de Assistência e Liquidez, pelas Companhias de Seguros e Entidades do SFS e Sistema Financeira da Habitação.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Juros	5.638	5.250	4.192	15.080
Resgate	19.777	20.040	23.109	62.926
TOTAL	25.415	25.290	27.301	77.006

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Caixa: 4
Lote: 18
PRC Nº 112/1976
117

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITA

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Contratado	1.791	955	-	2.746
A contratar	-	2.000	4.000	6.000
TOTAL.....	1.791	2.955	4.000	8.746

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstrativo analítico do item 4 do QUADRO 1, levando-se em conta empréstimos contratado e a contratar.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

RECEITAS OPERACIONAIS

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
RECEITA	10.198	12.296	14.449	36.943

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Compreende as receitas referente à taxa de administração do FGTS e às taxas que sobre operações de financiamentos e refinanciamentos. Item 5 do QUADRO 1.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS OPERACIONAIS DE ADMINISTRAÇÃO e APOIO TÉCNICO

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978	TOTAL
Despesas Correntes	4.777	5.533	6.318	16.628
Despesas de Capital	656	536	539	1.731
Despesas de Administração	5.433	6.069	6.857	18.359
Despesas de Apoio Técnico	568	850	1.000	2.418
TOTAL.....	6.001	6.919	7.857	20.777

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Despesas de Administração é o somatório das Despesas Correntes mais Despesas de Capital.
O principal gasto que compõe as Despesas Correntes é o de pessoal, na Despesa de Capital destaca-se as construções de novas sedes regionais e a Despesa de Apoio Técnico são previstas para atender a serviços de terceiros e suvbenções econômicas.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS

Em 1.000 UPC *

ANOS	JUROS	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	TOTAL
1976	14.581	7.811	22.392
1977	18.176	9.511	27.687
1978	22.001	11.379	33.380
TOTAL.....	54.758	28.701	83.459

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Gastos decorrentes da captação do FGTS; foram computados os juros e correção monetária de retorno trimestral às contas vinculadas.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS

Em 1.000 UPC *

ANOS.	JUROS	AMORTIZAÇÃO	TOTAL
1976	217	109	326
1977	335	176	511
1978	464	208	672
TOTAL.....	1.016	493	1.509

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Corresponde às despesas com juros e amortizações de empréstimos contraídos com o BID, BIRD e USAID e os em fases de celebração.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
118

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESA

Em 1.000 UPC *

ANOS	JUROS	RESGATE	TOTAL
1976	57	124	181
1977	57	103	160
1978	57	107	164
TOTAL.....	171	334	505

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Despesas previstas para pagamento de juros e resgates de valores mobiliários de emissão do BNH.
Data básica: deZembro de 1975.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DESPESAS DE OPERAÇÕES DE CRÉDITO e de OPERAÇÕES COMPLEMENTARES* FINANCEIRAS

Em 1.000 UPC *

ITENS	1976	1977	1978
Juros de Depósitos	23.062	28.391	34.106
do FGTS	22.392	27.687	33.380
do FAL	470	470	470
de Outras Entidades	200	234	256
Empréstimos Externos	326	511	672
Juros	217	335	464
Amortização	109	176	208
Despesas de Valores Mobiliários	181	160	164
Juros	57	57	57
Resgates	124	103	107
Outras	34	34	34
FGDLI	722	-	-
T O T A L	24.325	29.096	34.976

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Demonstrativo analítico do item 2 do QUADRO 2.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

DISPONIBILIDADES PARA INVESTIMENTOS

Em 1.000 UPC *

DISCRIMINAÇÃO	1976	1977	1978	TOTAL	%
BNH	177.000	205.000	236.000	618.500	40,8
SBPE	150.200	171.800	195.900	517.900	34,2
FAE	23.500	27.900	29.500	81.300	5,4
FUNDAHAP	200	500	1.000	1.700	0,1
OUTROS EMPRÉSTIMOS	20.400	22.600	24.200	67.200	4,4
CONTRAPARTIDA DOS MUTUÁRIOS FINAIS	69.900	75.900	83.300	229.100	15,1
T O T A L	440.600	503.700	570.400	1.514.700	100,0

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

Exclusive a participação do BNH.
Previsão de disponibilidade global.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

Em 1.000 UPC *

ANO	DEPÓSITOS COM CORREÇÃO MONETÁRIA				LETRAS IMOBILIÁRIAS	TOTAL
	CE	SCI	APE	TOTAL		
1966	800	-	-	800	300	1.100
1967	1.800	300	-	2.100	4.900	7.000
1968	5.200	1.100	600	6.900	8.500	15.400
1969	11.000	600	900	12.500	10.100	22.600
1970	19.000	1.400	1.300	21.700	12.400	34.100
1971	17.900	1.800	900	20.600	11.900	32.500
1972	37.200	6.700	3.500	47.400	20.400	67.800
1973	41.500	22.900	5.000	69.400	12.300	81.700
1974	72.800	24.500	5.200	102.500	2.200	100.300
1975	104.500	34.400	7.400	146.300	15.000	131.300

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
• FONTE: Banco Nacional da Habitação.

As variações de saldos de recursos do público demonstram um crescimento altamente acendente, conforme o QUADRO cima que caracteriza este comportamento ano a ano, por tipos de Agentes, distingue, ainda, os recursos oriundos de depósitos em cadernetas e letras.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

SBPE - EVOLUÇÃO DOS RECURSOS DISPONÍVEIS

Em 1.000 UPC*

ANO	CAPTAÇÃO LÍQUIDA DE RECURSOS DO PÚBLICO	CAPTAÇÃO LÍQUIDA MAIS RETORNOS MENOS DESPESAS	BNH	DISPONÍVEL PARA APLICAÇÃO	POUPANÇA INDUZIDA	INVESTIMENTO TOTAL
1976						
1976	110.600	150.200	24.000	174.200	30.800	205.000
1977	116.100	171.800	30.000	201.800	38.600	242.400
1978	121.900	195.900	35.300	231.200	46.000	277.400

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33.
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

A coluna 2 refere-se ao item 2 do QUADRO 14.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

COMPOSIÇÃO DE RECURSOS DOS FAE

Em 1.000 UPC *

ANO	ORIGEM DOS RECURSOS			
	INTEGRALIZAÇÃO DIRETA 1	BNH 2	RETORNO 3	TOTAL 4
1976	21.200	3.400	2.700	27.300
1977	24.200	4.800	3.700	32.700
1978	23.400	7.400	6.100	36.900

* Valor da UPC, em 19.10.76: Cr$ 168,33
FONTE: Banco Nacional da Habitação.

A soma das colunas 1 e 3, corresponde ao item 3 do QUADRO 14.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

EMPRÉSTIMOS DE OUTROS AGENTES e CONTRA

PARTIDA DOS MUTUÁRIOS FINAIS

Em 1000 UPC

ANO	OUTROS EMPRÉSTIMOS	CONTRAPARTIDA DOS MUTUÁRIOS FINAIS	
		PÚBLICA	PRIVADA
1976	20.400	19.500	49.400
1977	22.600	21.500	54.400
1978	24.200	23.300	60.000

A coluna 1 está contida no item 5 do QUADRO 14

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

PREVISÃO DE RECURSOS DISPONÍVEIS

ANO	RECURSOS DISPONÍVEIS
1976	200
1977	500
1978	1.000

Representa os recursos disponíveis para o FUNDHAP, que permite promover recursos necessários a plena execução do PLANHAP, no âmbito de cada Estado. Neste QUADRO foram excluídos os empréstimos concedidos pelo BNH, para sua integralização.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

PROGRAMAS	APLICAÇÕES NO TRIÊNIO	
	1.000 UPC	%
ÁREA DE PROMOÇÃO DA COS	42.600	11.9
ÁREA DE PROMOÇÃO DA CPH	103.000	28,8
ÁREA DE PROMOÇÃO DA SAF	89.300	25,0
RECON	60.000	16,8
PROGRAMAS HABITACIONAIS:	294.900	82,5
TERRENOS	3.900	1,1
FINANC. INFRA-ESTRUTURA CONJ. HABITACIONAIS	25.200	7,1
FINANC. EQUIP. COMUN. CONJUNTOS HABITACIONAIS	13.000	3,6
FINANC. P/PROGRAMA DE LOTES URBANIZADOS	15.200	4,3
FINANC. À COMPLEMENTAÇÃO DA HABITAÇÃO	5.100	1,4
PROGRAMAS COMPLEM. HABITACIONAIS	62.400	17,5
T O T A L	357.300	100,0

Apresenta neste QUADRO os valores colocados, segundo as áreas de atuação do BNH.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 76/78

COMPOSIÇÃO DE INVESTIMENTO A SER REALIZADO NO MERCADO HABITACIONAL

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO B.N.H.	RECURSOS DO SBPE E FUNDHAP	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	86.000	135.200	44.600	265.800	281.300
1977	102.800	157.500	50.200	310.500	337.000
1978	121.300	181.000	55.800	358.100	405.400
TOTAL	310.100	473.700	150.600	934.400	1.024.500

Dos investimentos acima que totalizam em Cr$ 1.024, 500 mil, deverá destinar 834, 500 mil às áreas de promoção e ao RECON e, 190 mil restantes ao PROFILURB.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

INVESTIMENTOS

ANO	RECURSOS DO BNH	RECURSOS DO FUNDHAP	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	10.000	200	10.200	33.900
1977	13.300	500	13.800	45.100
1978	19.300	1.000	20.300	65.400
TOTAL	42.600	1.700	44.300	144.400

Composição dos investimentos a serem aplicados na área de Promoção da Carteira de Operações Sociais - COS.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH			NÚMERO DE FINANCIAMENTOS		
	HABITAÇÃO	LOTES URBANIZADOS	TOTAL	HABITAÇÃO	LOTES URBANIZADOS	TOTAL
1976	30.000	4.000	34.000	33.900	50.000	83.900
1977	33.300	5.000	38.300	45.100	62.500	107.600
1978	39.300	6.200	25.500	65.400	77.500	142.900
TOTAL	42.600	15.200	57.800	144.400	190.000	334.400

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO - ÁREA DE PROMOÇÃO CPH

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	28.000	3.200	31.200	45.200
1977	34.500	3.900	38.400	55.600
1978	40.500	4.500	45.000	65.300
TOTAL	103.000	11.600	114.600	166.100

A Carteira de Projetos Habitacionais estão incluídos os empréstimos às Cooperativas Habitacionais, Institutos e Mercado de Hipotecas.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO - ÁREA DE PROMOÇÃO DA SAF

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	RECURSOS DOS AGENTES	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE REFINANCIAMENTOS
1976	24.000	16.000	7.100	47.100	32.000
1977	30.000	20.000	8.800	58.800	40.000
1978	35.300	23.500	10.400	69.200	47.000
TOTAL	89.300	59.500	26.300	175.100	119.000

Na Área de Superintendência dos Agentes financeiros - SAF, estão compreendidas as operações de refinanciamento aos agentes.

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

INVESTIMENTOS ATRAVÉS DO SBPE

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	RECURSOS DOS AGENTES	POUPANÇA	TOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE REFINANCIAMENTOS
1976	24.000	135.000	28.100	187.100	127.200
1977	30.000	157.000	33.000	220.000	149.600
1978	35.300	180.000	38.000	253.300	172.200
TOTAL	89.300	472.000	99.100	660.400	448.000

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÕES ATRAVÉS DO RECON

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	POUPANÇA	tTOTAL DO INVESTIMENTO	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	20.000	13.300	33.300	25.000
1977	20.000	13.300	33.300	25.000
1978	20.000	13.300	33.300	25.000
TOTAL	60.000	39.900	99.900	75.000

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

PREVISÃO PARA APLICAÇÃO NO PROFILURB

Em 1.000 UPC

ANO	RECURSOS DO BNH	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS
1976	4.000	50.000
1977	5.000	62.500
1978	6.200	77.500
TOTAL	15.200	190.000

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÕES PREVISTAS NO DESENVOLVIMENTO URBANO

Em 1.000 UPC

DESENVOLVIMENTO URBANO	APLICAÇÕES NO TRIÊNIO	
	VALORES ABSOLUTOS	%
URBANIZAÇÃO	28.300	12,9
SANEAMENTO	123.700	56,5
TRANSPORTE	15.000	6,8
EQUIP. COMUNITÁRIO	18.900	8,6
FIPLAN	6.700	3,1
PRODEPO	26.600	12,1
T O T A L	219.200	100,0

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÕES PREVISTAS NA ÁREA DE SANEAMENTO

Em 1.000 UPC

SUBPROGRAMAS	1976	1977	1978	TOTAL	%
REFINAG	17.800	15.700	16.000	49.500	40,0
REFINESG	8.600	16.300	20.400	45.300	36,6
FISAG	1.600	800	500	2.900	2,3
FICON	1.800	4.000	6.900	12.700	10,3
FIDREN	3.700	2.800	4.100	10.600	8,6
FINDER	500	900	1.300	2.700	2,2
T O T A L	34.000	40.500	49.200	123.700	100,0

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
119

PROJEÇÕES DO BNH PARA O TRIÊNIO 1976/1978

APLICAÇÃO PREVISTA PARA OS PROGRAMAS COMPLEMENTARES ESPECIAIS

OPERAÇÕES COMPLEMENTARES ESPECIAIS	APLICAÇÕES NO TRIÊNIO	
	VALORES ABSOLUTOS	%
FIMACO *	40.500	96,4
REINVEST	22.500	53,6
REGIR	18.000	42,8
ESPES/TREINAT	1.500	3,6
TOTAL	42.000	100,0

* Exclusive RECON

APLICAÇÕES DISTRIBUTORAS DE ACORDO COM O PLANO GERAL DE CODIFICAÇÃO DO BNH - Em 1.000 UPC

PROGRAMAS	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%
DESENVOLVIMENTO URBANO	64.500	36,4	72.500	34,4	82.000	34,6	219.200	35,4
Urbanização	8.000	4,5	9.500	4,6	10.800	4,6	28.300	4,5
Saneamento	34.000	19,2	49.500	19,8	49.200	20,8	123.700	20,0
Refinap	17.800	10,1	15.700	7,7	16.000	6,8	49.500	8,0
Refinag	8.600	4,8	16.300	8,0	20.400	8,6	45.300	7,3
Finag	1.900	0,9	850	0,4	500	0,2	2.900	0,5
Ficon	1.800	1,0	8.000	3,9	6.900	2,9	16.700	2,1
Fidren	3.700	2,1	2.800	1,4	4.100	1,7	10.600	1,7
Finder	600	0,3	900	0,4	1.300	0,6	2.700	0,4
Transportes	5.000	2,8	5.000	2,4	5.000	2,1	15.000	2,4
Equipamento Comunitário	6.000	4,5	6.900	3,9	5.000	2,1	18.900	3,0
Fiplan	2.000	1,1	2.200	1,1	2.500	1,1	6.700	1,1
Prodepo	7.500	4,2	9.400	4,6	9.700	4,1	26.600	4,3
HABITAÇÃO	62.000	35,0	77.800	38,0	95.100	40,2	234.900	38,0
Área de Promoção da COS	10.000	5,6	13.300	6,5	19.300	8,2	42.600	6,9
Área de Promoção da CPC	28.000	15,8	34.500	16,8	40.500	17,1	103.000	16,7
Área de Promoção da SAG	24.000	13,6	30.000	14,7	35.300	14,9	89.300	14,4
OPERAÇÕES COMPL.HABITACIONAIS	18.000	10,2	20.700	10,1	23.700	10,0	62.400	10,1
Terrenos	1.200	0,7	1.300	0,6	1.400	0,6	3.900	0,6
Urbanização de conjuntos	7.500	4,2	8.500	4,2	9.200	3,9	25.200	4,1
Equip. Comunitário em conjunto	3.800	2,1	4.200	2,1	5.000	2,1	13.000	2,1
Complementação de habitação	1.500	0,9	1.700	0,8	1.900	0,8	5.100	0,8
Lotes Urbanizados-Profilurb	4.000	2,3	6.000	2,4	6.200	2,9	16.200	2,5
OPERAÇÕES COMPL. ESPECIAIS	32.500	18,4	34.000	16,5	35.500	15,0	102.000	16,5
Fimaco	32.000	18,1	33.500	16,3	35.000	14,8	100.500	16,3
Recon	20.000	11,3	20.000	9,7	20.000	8,6	60.000	9,7
Reinvest	7.000	4,0	7.500	3,7	8.000	3,4	22.500	3,7
Regir	5.000	2,8	6.000	2,9	7.000	2,9	18.000	2,9
Espes e Treinat	500	0,3	500	0,2	500	0,2	1.500	0,2
TOTAL	177.000	100,0	203.900	100,0	236.500	100,0	618.000	100,0

INVESTIMENTO GLOBAL SEGUNDO A ORIGEM DOS RECURSOS

PROGRAMAS — Em 1.000 UPC

ORIGEM	EXERCÍCIO	URBANIZAÇÃO	SANEAMENTO	DESENVOLVIMENTO URBANO: TRANSP.	DES. URB.: FIPLAN	DES. URB.: PRODEPO	DES. URB.: TOTAL	OPERAÇÕES COMP. ESPEC.: REINVEST REGIR	OPERAÇÕES COMP. ESPEC.: ESPES TREINA.	OPERAÇÕES COMP. ESPEC.: TOTAL	TOTAL GERAL
BNH	1976	8.000	34.000	5.000	4.000	8.000	7.500	14.500	12.000	500	12.500	177.000
	1977	9.000	45.000	5.000	4.900	8.500	9.400	72.500	13.500	500	14.000	203.900
	1978	19.800	68.200	5.000	5.900	8.500	9.700	82.200	15.000	500	15.500	236.500
	TOTAL	20.300	123.700	15.000	14.900	6.700	26.600	219.200	40.500	1.500	42.000	618.500
RECURSOS DO SISTEMA (SAPE, FAE, FUNDHAP)	1976	6.700	82.900	-	9.100	-	-	39.100	-	-	-	174.100
	1977	5.900	87.900	-	8.900	-	-	47.700	-	-	-	200.700
	1978	6.400	89.500	-	9.500	-	-	45.450	-	-	-	225.400
	TOTAL	18.400	91.300	-	27.500	-	-	187.200	-	-	-	600.200
EMPRÉSTIMOS DOS AGENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS	1976	2.300	-	11.000	1.700	-	2.100	19.100	1.200	-	1.200	83.400
	1977	4.000	-	12.900	1.300	-	2.900	21.200	1.400	-	1.400	27.600
	1978	4.900	-	13.900	1.100	-	4.000	23.600	1.600	-	1.600	34.500
	TOTAL	11.200	-	36.800	4.100	-	11.000	63.900	4.200	-	4.200	67.200
TOTAL DO MÊTODO	1976	17.400	67.900	16.000	14.800	8.000	10.500	127.700	13.500	500	13.900	371.700
	1977	19.400	68.400	17.900	14.100	8.500	12.300	136.400	14.900	500	14.900	427.900
	1978	31.700	76.700	18.900	15.400	8.500	13.700	150.250	16.600	500	17.100	497.500
	TOTAL	68.500	205.000	51.000	50.000	6.700	37.000	414.350	44.000	1.500	45.900	1.346.600
CONTRA-PARTIDA PÚBLICA	1976	8.000	8.000	4.000	2.100	300	1.400	15.500	-	100	100	19.500
	1977	7.400	7.350	6.000	1.100	350	2.400	20.150	-	100	100	21.500
	1978	7.700	7.700	7.000	1.650	300	2.550	21.950	-	100	100	23.350
	TOTAL	7.100	23.000	17.000	5.000	900	6.000	59.200	-	300	300	64.300
CONTRA-PARTIDA PRIVADA	1976	1.200	-	-	2.100	-	-	4.200	600	-	600	59.400
	1977	1.000	-	-	2.500	-	-	3.500	700	-	700	54.900
	1978	1.100	-	-	2.300	-	-	3.400	800	-	800	60.900
	TOTAL	3.300	-	-	7.900	-	-	11.100	2.100	-	2.100	165.900
TOTAL DO INVESTIMENTO	1976	23.500	65.900	20.000	24.000	2.300	12.900	161.200	13.900	600	14.500	446.600
	1977	32.800	72.700	23.000	20.200	2.500	14.700	160.050	15.600	600	16.200	503.700
	1978	25.500	86.600	25.000	19.500	2.800	16.250	176.400	17.400	600	18.000	579.400
	TOTAL	68.800	225.000	68.000	63.800	7.600	43.850	498.650	46.900	1.800	48.700	1.514.700

APLICAÇÕES DO BNH — TRIÊNIO 1976/1978
PROGRAMAS

REGIÕES	DESENVOLVIMENTO URBANO			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	1.459	1.851	2.037	5.347
NORDESTE	11.914	10.730	10.036	32.680
SUDESTE	37.041	43.374	53.862	134.177
SUL	9.198	11.560	11.415	32.173
CENTRO-OESTE	4.888	5.085	4.850	14.823
BRASIL	64.500	72.500	82.200	219.200

REGIÕES	HABITAÇÃO			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	1.473	1.844	2.232	5.549
NORDESTE	8.383	10.495	12.723	31.601
SUDESTE	40.941	51.408	62.976	155.325
SUL	8.437	10.562	12.820	31.819
CENTRO-OESTE	2.766	3.491	4.349	10.606
BRASIL	62.000	77.800	95.100	234.900

REGIÕES	OPERAÇÕES COMPLEM.ESPECIAIS			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	1.167	1.251	1.332	3.750
NORDESTE	6.377	6.819	7.265	20.461
SUDESTE	18.468	19.094	19.729	57.291
SUL	5.375	5.686	5.989	17.050
CENTRO-OESTE	1.113	1.150	1.185	3.448
BRASIL	32.500	34.000	35.500	102.000

*INVESTIMENTO GLOBAL SEGUNDO A ORIGEM DOS RECURSOS

PROGRAMAS — Em 1.000 UPC

ORIGEM	EXERCÍCIO	ÁREA DE PROMOÇÃO: COS	ÁREA DE PROMOÇÃO: CPC	ÁREA DE PROMOÇÃO: SAG	HABITAÇÃO E SUA COMPLEMENT.: RECON	HABITAÇÃO E SUA COMPLEMENT.: SUB-TOTAL	HABITAÇÃO E SUA COMPLEMENT.: PROFILURB	OUTROS PROGRAMAS COMPLS.	TOTAL GERAL
BNH	1976	10.000	20.000	24.000	20.000	82.000	4.000	14.000	100.000
	1977	13.300	34.500	30.000	20.000	97.800	8.000	16.700	116.500
	1978	19.300	40.500	35.300	20.000	115.100	8.200	17.600	126.800
	TOTAL	42.500	103.000	89.300	60.000	294.900	19.200	47.200	357.328
REC.DO SISTEMA (SAPE, FAE, FUNDHAP)	1976	200	-	135.000	-	135.200	-	-	135.200
	1977	500	-	157.000	-	157.500	-	-	157.500
	1978	1.000	-	180.000	-	181.000	-	-	181.000
	TOTAL	1.700	-	472.000	-	473.700	-	-	473.000
EMPRÉSTIMOS DOS AGENTES E OUTROS EMPRÉSTIMOS	1976	-	-	-	-	-	-	-	-
	1977	-	-	-	-	-	-	-	-
	1978	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO MÉTODO	1976	10.200	20.000	159.000	20.000	277.200	4.000	14.000	335.000
	1977	13.800	34.500	187.000	20.000	255.300	8.000	16.700	274.000
	1978	20.300	40.500	215.300	20.000	296.100	8.200	17.600	319.800
	TOTAL	44.300	103.000	561.300	60.000	769.600	19.200	47.200	831.000
CONTRAPARTIDA PÚBLICA	1976	-	-	-	-	-	-	1.100	1.000
	1977	-	-	-	-	-	-	1.300	1.300
	1978	-	-	-	-	-	-	1.400	1.400
	TOTAL	-	-	-	-	-	-	3.800	3.800
CONTRAPARTIDA PRIVADA	1976	-	3.300	28.100	13.300	44.600	-	-	44.500
	1977	-	3.900	33.000	13.300	50.200	-	-	50.200
	1978	-	4.500	38.000	13.300	55.800	-	-	55.800
	TOTAL	-	11.600	99.100	39.900	150.600	-	-	150.600
TOTAL DO INVESTIMENTO	1976	10.200	23.300	187.100	33.300	321.900	4.000	15.100	380.900
	1977	13.800	38.400	220.000	33.300	305.500	8.000	17.000	327.500
	1978	20.300	45.000	253.300	33.300	351.900	8.200	18.000	377.000
	TOTAL	44.300	114.600	660.400	99.900	919.200	19.200	51.000	983.400

REGIÕES	OPERAÇÕES COMPLEM. HABITACION.			TOTAL
	1976	1977	1978	
NORTE	478	551	628	1.657
NORDESTE	2.516	2.889	3.301	8.706
SUDESTE	11.534	13.276	13.238	40.048
SUL	1.996	2.290	2.610	6.896
CENTRO-OESTE	1.476	1.694	1.923	5.093
B R A S I L	18.000	20.700	23.700	62.400

REGIÕES	SUBTOTAL GERAL			TOTAL GERAL
	1976	1977	1978	
NORTE	4.577	5.497	6.229	16.303
NORDESTE	29.190	30.933	33.325	93.448
SUDESTE	107.984	127.052	151.805	386.841
SUL	25.006	30.098	32.834	87.930
CENTRO-OESTE	10.243	11.420	12.307	33.970
B R A S I L	177.000	205.000	236.500	618.500

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
120

CONTRATAÇÕES PREVISTAS PARA O ANO DE 1976

PROGRAMAS

Em 1.000 UPC

REGIÕES	DESENVOLVIMENTO URBANO	HABITAÇÃO	OPERAÇÕES COMPLEMENTARES HABITACIONAIS	OPERAÇÕES COMPLEMENTARES ESPECIAIS	TOTAL
NORTE	1.397	1.955	559	985	4.896
NORDESTE	12.089	11.073	2.526	5.395	31.083
SUDESTE	37.568	55.117	13.328	17.600	123.613
SUL	9.312	11.268	2.295	4.754	27.629
CENTRO-OESTE	5.297	3.799	1.304	1.060	11.860
B R A S I L	65.663	82.210	20.012	29.794	199.477

COMPARAÇÃO ENTRE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA DO FGTS E APLICAÇÕES DO BNH NO TRIÊNIO - 1976/1978

REGIÕES	A		B		C
	PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA NO TRIÊNIO 76/78		PREVISÃO DE APLICAÇÃO DO BNH NO TRIÊNIO 1976/1978		B/A
	1.000 UPC	%	1.000 UPC	%	%
NORTE	4.302	1,8	16.303	2,6	3,8
NORDESTE	20.753	8,7	93.448	15,1	4,5
SUDESTE	176.619	73,9	386.841	62,6	2,2
SUL	29.875	12,5	87.930	14,2	2,9
CENTRO-OESTE	7.409	3,1	33.970	5,5	2,6
B R A S I L	238.958	100,0	618.500	100,00	2,6

COMPARAÇÃO ENTRE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA DO FGTS e APLICAÇÕES DO BNH NO TRIÊNIO 1976/1978

REGIÕES DO SFH	A		B		C
	PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO LÍQUIDA NO TRIÊNIO 76/78		PREVISÃO DE APLICAÇÃO DO BNH NO TRIÊNIO 1976/1978		B/A
	1.000 UPC	%	1.000 UPC	%	%
DR- 1-PA-AP	2.629	1,1	10.345	1,7	3,9
DR- 2-CE-PI-MA	4.063	1,7	22.201	3,6	5,5
DR- 3-PE-RN-PB-AL	8.365	3,5	42.705	6,9	5,1
DR- 4-BA-SE	8.365	3,5	28.542	4,6	3,4
DR- 5-MG-	16.730	3,8	45.177	7,3	2,7
DR- 6-RJ-ES	48.516	20,3	107.258	17,3	2,2
DR- 7-SP-MT	112.568	47,1	241.638	39,1	2,1
DR- 8-RS	16.013	6,7	35.759	5,8	2,2
DR- 9-PR-SC	13.662	5,8	52.179	8,4	3,8
DR- 10-GO-DF	6.214	2,6	26.738	4,3	4,3
DR- 11-AC-AM-RO-RR	1.673	0,7	5.958	1,0	3,6
B R A S I L	238.998	100,0	618.500	100,0	2,6

Como se vê, com o correr dos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito, o Sistema Financeiro da Habitação foi analisado sob todos os seus aspectos, ouvindo-se autoridades de todos os níveis, inteiramente ligadas à matéria, dado o exercício de suas funções, além de estudos realizados em virtude de denúncias e através de pesquisas junto a órgãos pertencentes ao Sistema.

De tudo, foi permitido ao órgão legislativo uma ampla visão do problema habitacional do País, do qual podem ser apontados, com margem relativamente grande de segurança, acertos e falhas, possibilitando, ao final, sugestões para aprimorar a ação estatal a curto, médio e longo prazos, trazendo amplos benefícios a ambas as partes interessadas e, conseqüentemente, à tranqüilidade social almejada.

O Banco Nacional da Habitação foi criado tendo em vista, conforme se depreende da Mensagem do Poder Executivo que encaminhou o projeto, precipuamente, o interesse social, o atendimento às classes menos favorecidas que, à época, encontravam-se totalmente alijadas do mercado e sem perspectivas para uma rápida solução do problema. Entretanto, as reformas pelas quais passou durante o período de sua existência, têm resultado num sensível afastamento de sua finalidade originária, sendo hoje as classes de maior poder aquisitivo a mais significativa representação percentual no atendimento à aquisição de moradia própria.

Por outro lado, outros fatores também têm contribuído para a diminuição da oferta e subseqüente desinteresse da demanda nessas classes menos favorecidas, dos quais podem ser apontados a não dotação de adequadas obras de infra-estrutura, deficiência nos meios de transporte de massa, impropriedade da localização dos conjuntos habitacionais, má qualidade do material de construção empregado, falta de pesquisa de mercado, alto custo de terrenos para tais edificações, falta de interesse dos Estados e Municípios, insuficiência de esclarecimentos aos adquirentes e morosidade na aprovação de projetos pelos órgãos competentes.

Trazidas à colação tais dificuldades, sugestões surgiram então para o aperfeiçoamento do Sistema nesse setor.

No que concerne à correção monetária, esta foi criada como condição **sine qua non** para a viabilização de qualquer programa habitacional, haja visto a instabilidade de sustentação da moeda do País, onde é sempre presente a inflação que, a muito custo, no máximo, e por pouco tempo, conseguiu-se estabilizar em aproximadamente 20%.

Não se discutiu aqui a sua validade, porém, muito se levantou quanto à sua aplicação, primordialmente quando muito influi na demanda e na continuidade das amortizações das vendas efetuadas, concorrendo, inclusive, para o significativo índice de inadimplência ora apresentado, por volta dos 10%, redundando muitas vezes em agravamento do problema que se propõe solucionar, uma vez que inviabiliza pagamentos e eleva altamente os valores dos financiamentos.

Sua permanência é necessária para a garantia do retorno do capital aplicado em moeda real, tratando-se mais de um problema de política global, com profundos reflexos no setor.

Entretanto, a par de medidas hoje já tomadas em relação ao atenuamento de sua aplicação, beneficiando o mutuário, mister se faz sejam estudadas novas fórmulas para o seu aperfeiçoamento.

Como um dos maiores fatores impedientes do desenvolvimento do programa habitacional, surgiu, no transcurso dos trabalhos, o custo de construção.

Nesse âmbito, três variáveis têm pesado para o elevado preço do custo final:

a) especulação imobiliária, com profundos reflexos no preço dos terrenos;

b) desperdício de material; e

c) elevação do preço do material de construção numa taxa muito superior aos índices de inflação e custo de vida efetivos.

Apesar do esforço despendido na contenção da espiral inflacionária, as medidas não têm logrado sucesso, não se podendo, no momento, prever melhores perspectivas para um futuro próximo.

Atualmente a medida de maior efeito, em plena vigência, são os financiamentos concedidos às COHABs e aos INOCOOPs para aquisição de terrenos visando a estocagem.

A ausência, ou insuficiência, de obras de infra-estrutura básica em conjuntos habitacionais tem sido também apontada como fator obstaculizante dos programas. É de se considerar que tais conjuntos, em geral, já são edificados em regiões afastadas dos centros comerciais, e que os adquirentes, aliando a distância de seus locais de trabalho o desconforto da carência apontada, tendem a abandonar a unidade residencial ou cair no problema da inadimplência, gerando assim outro problema maior, este de cunho social.

Na tentativa de se amenizar tal aspecto, facilitando a fixação da família à residência adquirida, buscou-se como solução a inclusão dos custos dessas obras nos financiamentos concedidos aos usuários. Entretanto, a medida tem seu lado negativo, como, por exemplo, o aumento do custo final da construção, com incidência de juros e correção monetária também sobre o acréscimo.

Outro ângulo do problema, dos quais as críticas foram mais enfáticas, se relaciona às modalidades de financiamento, que, em geral, visam somente à segurança do agente promotor e do Sistema, e muito pouco ao adquirente.

Além disso, pelo sistema SAC, único em vigor, as prestações iniciam com valor elevado, tendo como consequência imediata a marginalização de grande quantidade de pretendentes à casa própria, notadamente os mais carentes, ou seja, os de menor renda.

A isso incorporam-se seis outros fatores, além da correção monetária acima analisada:

a) a complexidade da ficha sócio-econômica, que incorpora vários dados que não pesam em sua aprovação, reprimindo qualquer tentativa de agilização do processo de concessão de financiamento;

b) a intermediação dos INOCOOPs, que resultam em elevação do custo total do empreendimento;

c) a grande incidência de correção monetária nas liquidações antecipadas;

d) a não inclusão do período de afastamento do trabalho do adquirente, com auxílio-doença, nos benefícios do FIEL, e pouca divulgação do mesmo, quando o mutuário se encontra desempregado;

e) a falta de cobertura quanto à quitação de unidade residencial, quando o usuário a adquire em gozo de auxílio-doença e, conseqüentemente, se aposenta por invalidez resultante da enfermidade;

f) e, por fim, a multiplicidade das normas relativas ao Sistema Financeiro da Habitação, ainda não consolidadas.

Considerando-se o **deficit** habitacional atual, aproximadamente de 14.000.000 de unidades residenciais, e o apresentado em 1964, 8.000.000 de unidades, conclui-se que a ação do BNH não é suficientemente agilizada, uma vez que o número de residências construídas nesse período de sua existência, cerca de 1.200.000, não atende quantitativamente ao aumento da demanda, hoje situada por volta de 600.000 unidades anuais.

Medidas diversas foram sugeridas com o objetivo de aumentar a oferta, buscando assim minimizar o **deficit** apontado.

Por fim, no que diz respeito à zona rural, é consenso ser necessário um esforço de fixação do homem no campo, uma vez ser o êxodo rural gerador de graves crises urbanas, tanto no aspecto econômico quanto no social.

DENÚNCIAS

Durante os trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito tomou o órgão conhecimento de diversas denúncias, que lhe foram encaminhadas, as quais, em sua maioria, tratavam de irregularidades ocorridas quanto à construção de conjuntos residenciais, bem como a sistemas de vendas e aplicação de correção monetária.

No cumprimento de suas atribuições específicas, este órgão, considerando o teor de cada um daqueles documentos, ouviu, quando necessário se fez, o depoimento de autoridades competentes, buscando os esclarecimentos que se faziam mister, e enviou as demais às entidades que pudessem solucionar o problema descrito.

Em relação à denúncia apresentada pelo Deputado J. G. de Araújo Jorge, envolvendo o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, esta Comissão entrou em contato com o Supremo Tribunal Federal, tendo esse órgão, através de Certidão, dado conhecimento de já existir processo relacionado ao conteúdo daquele documento, ali em tramitação.

Tratando-se de matéria ora em fase exclusiva de apreciação pelo Poder Judiciário, não pode este órgão tomar outra providência, por não ser cabível.

CONCLUSÕES

INTERESSE SOCIAL

Em suma, do que foi depreendido no decorrer dos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito, tem o Sistema Financeiro da Habitação, ao longo de sua existência, apresentado no funcionamento e comportamento dos órgãos que lhe são componentes, falhas e acertos. Foi desenvolvido, a partir de sua implantação, de bases empíricas, um modelo próprio, fruto de constante trabalho visando ao seu aperfeiçoamnto.

Entretanto, considerando os resultados de sua atuação, que nos foram presentes, minimizados em uma análise mais profunda, demonstrou-nos o estudo realizado serem necessárias modificações e adoção de novas idéias que possibilitem agilização no aperfeiçoamento do Sistema e no ritmo de atendimento, para que assim de maneira mais adequada, possa atingir os objetivos propostos de se tornar real o sonho de moradia própria para a população, independentemente do poder aquisitivo de cada uma das camadas, como nos dá notícia a Exposição de Motivos do Ministro do Trabalho e Previdência Social, constante da Mensagem presidencial que deu origem à legislação que criou o Banco Nacional da Habitação:

"EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS
JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE REFORMA HABITACIONAL

O Problema

A carência habitacional no Brasil, enfaticamente exposta aos olhos de todos nos agrupamentos de condições subumanas que ferem as cidades de maior população, tornou-se um dos mais graves problemas nacionais. Suas raízes prendem-se à mudança de ordem social da economia nacional.

O crescimento imposto às cidades, de modo tumultuário, em ritmo apressado, num incremento médio de expansão, no decênio 1950-1960, de 63% desfigurou-lhes a fisionomia, incapazes que foram de planejar e ordenar o desenvolvimento comunitário. As novas exigências de conforto e higiene, de outro lado, resultantes do aprimoramento dos estilos de vida, importaram na necessidade de melhores padrões de habitação.

Esses fatores, conjugados à inflação, acumularam um **deficit** habitacional de graves proporções. **Deficit** quantitativo e qualitativo de moradias, que, numa população de 75 milhões de habitantes, cifra-se em cerca de 8.000.000 de habitações. Isso equivale a afirmar que metade da população brasileira não conhece o conforto da habitação segundo os critérios e padrões de países desenvolvidos. Do total dos abrigos ora existentes apenas preenchem condições de habitabilidade 25% das casas no Norte, 12% no Nordeste, 44% no Leste, 43% no Sul e 17% no Centro-Oeste.

A esse enorme lastro, acumulado em mais de meio século, soma-se, anualmente, o **deficit** da demanda não satisfeita. Calculada a taxa de crescimento da população em torno de 3% ao ano, em 2.200.000 de habitantes, o equilíbrio só seria atingido com a oferta de cerca de 440.000 novas habitações, cada doze meses."

É ainda de se considerar que os números atualizados nos dão um quadro distinto. A população ultrapassa os 110 milhões de habitantes, importando, assim, num crescimento anual da demanda da ordem de 600 mil novas unidades residenciais.

Enquanto isso, o Banco Nacional da Habitação, malgrado os esforços despendidos, ao cabo de doze anos logrou atingir a um volume de construções da ordem de 1.200.000 habitações, estando planejado para até 1978 um total de mais 1.024.000 novos financiamentos.

Assim, examinados os quadros que nos foram apresentados pela Diretoria do Banco, quando de seu depoimento, verificamos que, desde a sua implantação, não excedem a pequenas porcentagens sobre o vulto dos recursos aplicados, os financiamentos destinados às classes de mais baixa renda, fato que se vem agravando à proporção que se elevam os preços dos terrenos e do material de construção, cujas valorizações excederam, em muito, os índices dos reajustamentos salariais.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
121

Por outro lado, os recursos de que dispõe o Sistema Financeiro da Habitação são hoje originários das Cadernetas de Poupança, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e das Letras Imobiliárias, atingindo a um montante de Cr$ 151.484.800.000,00, e custam os juros e a correção monetária, abonada aos titulares das contas, em função das variações das Unidades Padrão de Capital, que por sua vez são calculadas em razão das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional. Quanto maior a taxa inflacionária, mais onerados estarão os aludidos recursos do BNH.

Os órgãos componentes do Sistema Financeiro da Habitação, exceto as Cooperativas, responsáveis pela construção de 115.647 unidades, e as COHABs, igualmente responsáveis pela construção de 323.721 unidades, por pertencerem à iniciativa privada, incluem em suas operações o fator lucro, que concorre, sobremodo, para um encarecimento dos financiamentos, tanto assim é que, segundo a Tabela de Condições de Financiamentos ao Adquirente Final, elaborada pela ABECIP, com o valor da UPC a Cr$ 142,24, um financiamento de Cr$ 77.378,56 (544 UPC), em 300 meses, exigindo uma renda familiar do adquirente de Cr$ 3.138,99, o onera com uma prestação inicial de Cr$ 833,78, acrescida de Cr$ 2.133,60, referente à taxa de inscrição e expediente, mais o valor do seguro antecipado de Cr$ 858,90 (seguro à vista), sem levarmos em conta que na prestação mensal já estão incluídos a taxa de administração, no valor de Cr$ 28,44, mais Cr$ 43,46 do seguro de crédito e compreensivo, e seguro de danos físicos de Cr$ 6,81, perfazendo um total de Cr$ 78,71, ou seja, aproximadamente 10% da prestação.

Tendo em vista que, para o financiamento em causa, a poupança exigida é de Cr$ 8.597,00, acrescida, é claro, de Cr$ 2.992,50 (taxa de inscrição e seguro antecipado), deverá o candidato ao financiamento dispor de recursos próprios a serem pagos antecipadamente no valor de Cr$ 11.589,50, representando mais do triplo de sua renda familiar. Entretanto, pela Tabela do Banco Nacional da Habitação, que nos foi encaminhada pelo seu Presidente, Dr. Maurício Schulman, um financiamento de Cr$ 77.300,00 terá uma prestação inicial de Cr$ 644,66, apresentando a diferença para menos de Cr$ 189,12. Significa dizer que o mesmo financiamento, pelo mesmo prazo e valor, se tomado através dos agentes financeiros da iniciativa privada, sairá 29,3% mais caro em termos de prestação inicial, em relação à tabela fixada pelo Banco, não se considerando, outrossim, as acima citadas despesas de seguros e taxa de administração.

Não será demais acrescentar que tomamos por base um financiamento dentro da competência da Carteira de Operações Sociais do BNH (459 UPC), e quando o salário mínimo é de Cr$ 768,00.

Dado que, apesar de nossas insistentes solicitações e pesquisas realizadas, não nos foi possível discriminar de que forma estão distribuídos os 24,4% do total aplicado pelo Sistema Financeiro da Habitação, e que se destinaram a financiamentos habitacionais concedidos pela Carteira de Operações Sociais do BNH, cujo valor máximo era de 320 UPC, alterado recentemente para 500 UPC, atingindo um montante máximo de Cr$ 84.165,00 por financiamento. A prestação inicial de tais empréstimos atingia aproximadamente Cr$ 1.000,00, reduzida a Cr$ 793,22, em função da RC 36/74, que elevou os prazos para 300 meses, ou seja, 25 anos.

Se tomarmos por base o atual salário mínimo, bem como a Resolução do BNH, no sentido de que tais financiamentos, dado o seu caráter social, e por se destinar à população de mais baixa renda, não pode ultrapassar a 25% da renda familiar, teremos:

Mutuário de renda igual a 1 SM — prestação igual a 103,28% da renda; Mutuário de renda igual a 2 SM — prestação igual a 59,64% da renda; Mutuário de renda igual a 3 SM — prestação igual a 34,42% da renda; Mutuário de renda igual a 4 SM — prestação igual a 25,82% da renda; Mutuário de renda igual a 5 SM — prestação igual a 20,65% da renda.

Há a considerar, de outra parte, face ao quadro acima, que os custos dessas operações são bem mais reduzidos por serem realizadas através dos órgãos criados para a faixa social, ou seja, COHABs e Cooperativas, vez que, segundo constatamos, no tocante às APEs e Sociedades de Crédito Imobiliário, o volume desses financiamentos é praticamente desprezível, em virtude das despesas elevadas, aliado ao desinteresse daquelas entidades em enveredar por esta área de operações.

Ademais, os cálculos ora realizados têm por base o maior salário mínimo vigente no País, fato que agrava ainda mais o problema nas regiões de menor poder aquisitivo, onde o salário mínimo é inferior.

Ainda que se admita, conforme declaração de depoentes do setor do Sistema Financeiro da Habitação, que a área mínima de uma habitação capaz de oferecer condições razoáveis à moradia é de mais ou menos 40m², e aplicando-se a esta construção o menor custo, isto é, Cr$ 1.200,00/m2, encontraremos um total de Cr$ 48.000,00, que acrescido ao custo do terreno (80m2 a Cr$ 25,00/m2 em zonas suburbanas, de menor valor), Cr$ 20.000,00, conclui-se que a soma desses valores, Cr$ 68.000,00, não altera em muito a análise que acabamos de fazer.

Atentando-se para estudos realizados por órgãos oficiais, verificaremos que cerca de 84% da população ativa do País, cuja renda é inferior a 3 salários mínimos, não têm condições, pelo sistema atual, de adquirir casa própria, mesmo que localizadas em zonas distantes dos centros urbanos e construídas com o material de mais baixo custo. (Tabelas 1, 2 e 3).

Não desejamos com tais análises-críticas desmerecer o esforço legítimo dispendido pela direção do BNH, no sentido de solucionar a questão, por isso que as raízes do problema residem na própria estrutura do sistema, que inviabilizam a ampliação de sua atuação no campo social, face à necessidade de remunerar a fonte dos recursos do BNH com juros e correção monetária.

Ocorre, por conseguinte, como de resto foi enfatizado em inúmeros depoimentos, a necessidade de se buscar fórmulas evidentemente não inflacionárias capazes de injetar recursos no sistema, que não lhe onere como os demais e possam ser aplicados sob a forma de subsídios, propiciando assim o aceleramento e a elevação quantitativa e percentual das habitações situadas na faixa denominada social.

POPULAÇÃO ECONOMICAMENTE ATIVA

POPULAÇÃO	SALÁRIOS MENSAIS
%	Cr$
11,7	Sem declaração de rendimentos
31,7	até Cr$ 100,00
12,8	de Cr$ 101,00 a Cr$ 150,00
15,6	de Cr$ 151,00 a Cr$ 200,00
19,1	de Cr$ 201,00 a Cr$ 500,00
5,9	de Cr$ 501,00 a Cr$ 1.000,00
2,2	de Cr$ 1.000,00 a Cr$ 2.000,00
1,0	acima de Cr$ 2.000,00

FONTE: FIBGE - Tabulações Avançadas
Sinopse Preliminar do Censo Demográfico - 1970.

Pessoas "EMPREGADAS", discriminadas por grupos de salário mensal (SALÁRIO MÍNIMO) recebido, segundo o tipo de remuneração.

UNIDADE: 1.000

GRUPO	TOTAL		RECEBENDO EM DINHEIRO SOMENTE		RECEBENDO EM BENS E DINHEIRO	
SALÁRIO MÍNIMO	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Até 1 salário	10.256	54,4	7.327	43,4	2.929	84,9
+ de 1 a 2 salários	5.276	25,9	4.890	29,0	386	11,2
+ de 2 a 3 salários	2.035	10,0	1.963	11,6	72	2,1
+ de 3 salários	2.752	13,5	2.690	15,9	62	2,1
TOTAL.....	20.340 *	100	16.869	100	3.451	100

* - Um total de 112.468 pessoas recebem somente em bens; não foram computados os "NÃO DECLARADOS" de forma de pagamento.

FONTE: FIBGE - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios - 1973.

SUGESTÃO PARA VIABILIZAR OS FINANCIAMENTOS ÀS CAMADAS DA POPULAÇÃO DE MAIS BAIXA RENDA (MENOS DE 5 SALÁRIOS MINIMOS)

O Plano Nacional de Habitação, por tudo que foi dito, tem encontrado resistências aparentemente difíceis de vencer. Como conciliar, por exemplo, sua meta social com um angustiante quadro de mais de 10 milhões de trabalhadores percebendo, no máximo, um salário mínimo mensal? Como dispensar, para segmentos mais pobres da população, o instituto da correção monetária, em uma economia em que a inflação, nos últimos 12 meses, anda rondando os 50%? E se num impulso para cumprir suas metas, o BNH dispensasse essa correção monetária, como se instrumentaria financeiramente daqui há dois ou três anos?

Tentaremos esboçar algumas considerações:

A parcela do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço que puder ser remunerada pelo Fundo resultante do Decreto-lei n.º 157 — cuja destinação obviamente alterar-se-ia — seria alocada na construção de casas eminentemente populares de baixo custo unitário. Conforme depoimentos colhidos durante os trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito, ficou-nos a convicção da perfeita exeqüibilidade da construção de tais casas a um preço unitário por volta de Cr$ 60.000,00. Ora, segundo previsões governamentais, e supondo-se o custo do dinheiro a 33% anuais, concluimos que 10% do FGTS pode ser remunerado pelo Fundo 157 no exercício de 1977. Esse montante, apenas, e poderia ser de maior vulto, permitirá a construção de nada menos que 100.000 casas populares, ensejando, assim, ao BNH a arrancada para o cumprimento de sua finalidade precípua e intrínseca — que é o objetivo social — o qual não encontrou, ainda, oportunidade para se explicitar.

Essas residências seriam alugadas a uma taxa simbólica de ocupação àqueles trabalhadores cuja renda familiar não permitisse adquirir o imóvel, ensejando-lhes, todavia, o acesso à habitação.

Surge aqui uma inovação: o produto dos sucessivos aluguéis ficaria vinculado a uma conta pessoal do locatário, vencendo correção monetária, para ser utilizada quando o trabalhador possuisse condições financeiras de comprar o imóvel, revertendo essas quantias em seu benefício, como a entrada ou princípio de pagamento. Sabedor de que a casa que ora aluga pode ser comprada, inclusive computados os aluguéis pagos como crédito a seu favor, estará o trabalhador suficientemente motivado para cuidar da conservação da habitação, pela certeza de que no futuro pertencer-lhe-á. Conjugue-se essa situação à eventualidade de se adicionar ao início do pagamento do imóvel a disponibilidade do trabalhador no FGTS, conforme Resolução já adotada pelo BNH.

O investidor opcional do Fundo 157 não terá seu capital imobilizado nas Financeiras, já que na realidade o Fundo 157 malogrou, pelo menos do ponto de vista do investidor. As sistemáticas e sintomáticas prorrogações do saque determinadas pelo Governo Federal comprovam a assertiva.

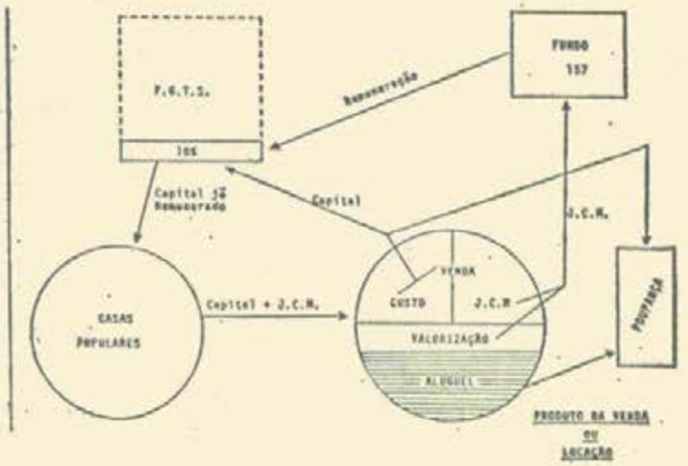
DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS DISCRIMINADAS POR REGIÃO METROPOLITANA SEGUNDO SUA PARTICIPAÇÃO NA RENDA

Unidade: 1.000

REGIÃO METROPOLITANA	TOTAL DE FAMÍLIAS			
	TOTAL GERAL		Até 1,5 Sal.Mín.	
	Nº	%	Nº	%
Belém	114	100	49	43
Curitiba	177	100	56	32
Fortaleza	195	100	110	57
Salvador	219	100	92	42
Porto Alegre	361	100	109	30
Belo Horizonte	312	100	116	37
Recife	352	100	178	51
Rio de Janeiro	1.632	100	427	27
São Paulo	1.832	100	309	17
Brasília	104	100	31	30
TOTAL NAS ÁREAS METROPOLITANAS.....	5.298	100	1.477	28

FONTE: MPAS - Secretaria de Assistência Social.

O fluxo de capital decorrente de uma tal posição poderá ser melhor percebido pelo diagrama a seguir:



O conseqüente enfraquecimento das sociedades de capital aberto em uma economia que já caminha a largas passadas para os conglomerados econômicos, terá uma réplica que sublimará qualquer sombrio prognóstico de depressão econômica.

Ressalte-se, por seu turno, a necessidade de desenvolvimento horizontal da economia, mesmo porque o II Plano Nacional de Desenvolvimento coloca a distribuição de renda como meta prioritária. Esta nova vocação político-econômica não se tem exercitado entretanto.

A agilização da indústria da construção civil, setor que se caracteriza pela absorção em massa da mão-de-obra semiqualificada, ou mesmo desqualificada, significará maior universalização das oportunidades de emprego, fator insofismável de melhoria do bem-estar social.

Em contrapartida, a locação de recursos populares no fortalecimento de sociedades anônimas, em sua grande maioria empresas multinacionais, tem um conteúdo fortemente concentrador de rendas. Sobreleva notar, todavia, que a construção civil mobiliza grandes contingentes de mão-de-obra, enquanto as sociedades anônimas mobilizam tecnologia e importações, determinando os atuais e crônicos problemas já quase insuperáveis no nosso Balanço de Pagamentos e no endividamento externo. Terá com isto, o Governo Federal, a oportunidade de exercitar a apenas enunciada intenção de uma melhor distribuição de rendas, ao tempo em que irá emancipando a economia interna das fortes pressões internacionais a que está submetida, alinhavando destarte o desenvolvimento econômico harmônico, objetivando a solução de nossos problemas sociais mais gritantes.

Na realidade, a questão do atendimento deste segmento da população — de mais baixa renda — impossibilitada da aquisição da casa própria, é menos um problema de mecanismos financeiros que uma opção política.

Não consideramos paternalismo o atendimento a uma larga faixa de trabalhadores com rendimentos inferiores a cinco salários mínimos e são milhões, — constituindo a maioria — subsidiando-lhes os juros e correção monetária, mas ao contrário, humanismo e dever do Estado.

Pode-se conjugar, igualmente, visando a ampliação dos recursos a serem aplicados na área social de que tratamos, a criação de uma sobretaxa a incidir sobre o Imposto de Renda, contrabalançando com a redução do produto do Fundo 157, para subsidiar o capital necessário à construção de casas populares. No caso da pessoa física, para exemplificar, 2% mais que seja recolhido do imposto a pagar, terá vários aspectos:

1.º) como o Fundo 157 é um benefício fiscal, dele abrindo mão o erário público em favor do contribuinte e da política econômico-financeira do País, esta sobretaxa não significará intrinsecamente aumento da carga tributária incidente na pessoa física, mas a diminuição de benefícios existentes. O produto desta sobretaxa seria aplicado, a fundos perdidos, na remuneração do capital investido na construção de casas populares;

2.º) a conjugação desta sobretaxa com o Fundo 157, permitirá, ao longo dos anos, pelo progressivo aumento da taxação extra e conseqüente diminuição da opção para investimento, compatibilizar a política econômico-financeira do Governo com sua atuação no campo social, otimizando ambos os resultados.

No caso das pessoas jurídicas, o processo é o mesmo, transferindo o Governo parcelas dos incentivos fiscais em benefícios de um objetivo mais imediato, mais humano, mais justo (SUDENE, SUDAM, EMBRATUR, Reflorestamento etc.)

Convém salientar, à guisa de fundamentação da proposta em tela, que o Governo não estará subsidiando graciosamente a construção de casas populares. O impulso econômico que uma tal atitude irá condicionar, associada à multiplicação decorrente dos fatores da produção e o conseqüente aumento da arrecadação, oriundo tanto da dinamização da economia como pelo alargamento do mercado consumidor, feitas as contas talvez até redunde em lucro contábil, abstraindo o cumprimento da missão do Estado que é a de promover o bem-estar social.

Poder-se-ia, também, pensar na Loteria Esportiva. O trabalhador de baixa renda sabedor dos obstáculos que se levantam à concretização de seu sonho para aquisição da casa própria, fica em estado de graça com o mito da "loteca". Mecanismo altamente concentrador, nada mais razoável que reivindicar-se a disseminação do produto da loteria esportiva pelos bolsões da pobreza espalhados pelo País, construindo-se habitações condignas. O que, de resto, significa devolver ao povo, agora bem administrados, os parcos recursos pessoais que somados podem representar uma missão social coerente e significativa. São alternativas e alternativas que a imaginação criadora, se canalizada para solução dos nossos maiores problemas sociais, por certo encontrará o caminho correto. O problema não é insolúvel, e talvez nem chegue a ser complexo. O mais difícil em nossa opinião é aceitar o desafio de quedar-se frente a frente com a realidade, tomar uma posição e finalmente exercitar a vontade política.

Outras considerações sobre o Sistema

NÚCLEOS HABITACIONAIS

Face ao elevado custo dos terrenos, como ficou demonstrado anteriormente, onde se funda, senão o principal, ao menos o importante fator em virtude do qual o Banco Nacional da Habitação tem encontrado sérios obstáculos à consecução de seus planos habitacionais, ficou-nos a convicção, amplamente acolhida por quantos depoentes que foram ouvidos, de que impõe-se a implantação de cidades, núcleos ou conjuntos habitacionais nas periferias dos grandes centros urbanos, onde necessariamente, e por motivos óbvios, os custos dos terrenos se tornam proibitivos. Ditos conjuntos devem ser precedidos de toda uma estrutura em termos de urbanização — água, esgoto, arruamento, jardins, escolas, comércio etc. — assegurados aos seus habitantes um sistema de transporte de massa eficiente e barato, capaz de conciliar os inconvenientes da localização, em razão do tempo dispendido no percurso e no ônus para a bolsa dos usuários na sua locomoção.

Para tanto, vale dizer, como ultimamente já tem diligenciado o BNH, torna-se imprescindível o concurso do Poder Público em níveis estadual e municipal. Acresce, entretanto, que não raro essas entidades não se interessem em colaborar com o BNH, na concretização dessas estruturas, ante os encargos de ordem financeira que advém para os seus cofres, ou porque seus orçamentos não suportariam a sobrecarga.

Acreditamos, por isso, que um sistema de incentivos, especialmente aos Municípios, redundaria num afastamento de grande parte desses obstáculos.

Tais incentivos poderiam se corporificar sob a forma de **elevação das quotas de participação dos municípios**, proporcionalmente ao custo das citadas obras de infra-estrutura, realizadas em conjuntos habitacionais de iniciativa do BNH, medida essa que irá aliviar os dispêndios a que os municípios se obrigariam a suportar e estimularia sobremodo sua participação nos planos habitacionais do Sistema Financeiro de Habitação.

Outra sugestão que, a nosso ver, se tornada realidade, muito contribuiria para minimizar os efeitos do elevado custo dos terrenos, podendo inclusive possibilitar a atenuação dos preços, seria a União, os Estados e os Municípios, e suas respectivas autarquias, promoverem a venda dos terrenos de sua propriedade a órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, para utilização específica de construção de conjuntos habitacionais.

Considerando-se, também, a existência do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados — PROFILURB, o que resulta em mais uma variável ao atendimento das famílias de baixa renda, acreditamos ser necessário estudo do Banco Nacional da Habitação objetivando levar os benefícios da urbanização aos conglomerados de condições mínimas de habitabilidade (favelas, mocambos etc.), tão comuns nos grandes centros urbanos. Uma medida nesse sentido em muito evitará sejam aquelas populações transferidas para localidades distantes de seu trabalho, ao mesmo tempo em que não lhes exigirá maior dispêndio, face, na maioria dos casos, não haver necessidade de edificações.

CUSTOS DOS MATERIAIS DE CONSTRUÇAO

Outro óbice, por diversas vezes levantado nos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito, foi o relativo ao aumento constante dos preços dos materiais de construção, via de regra, em bases muito além das taxas de inflação. Quer nos parecer que a principal origem desses desequilíbrios reside precipuamente na variada gama de tipos de materiais, provenientes de indústrias ou fábricas, não convenientemente dotadas de capital de giro necessário, instalações e técnicas adequadas.

Acreditamos que um incentivo do Banco Nacional da Habitação ou, se for o caso, dos órgãos financeiros oficiais, objetivando a padronização e produção em série de certos materiais de construção, fabricados em módulos de tamanho uniforme, que possibilitassem sua versatilidade, ensejariam talvez a relativa estabilização dos preços desses produtos, que refletir-se-iam diretamnte nos custos das habitações.

HABITAÇAO RURAL

A estrutura econômica do País no campo das atividades agropastoris, ao que se nos parece, ante o exame da sistemática operacional do Banco Nacional da Habitação, estabelece sério conflito que exclui a participação do Sistema Financeiro de Habitação no terreno dos investimentos em habitações rurais, isto porque o BNH financia a construção ou aquisição de casas, apartamentos e outros tipos de habitações, que são adquiridas pelos compradores, mediante garantia hipotecária dos respectivos imóveis.

De sua parte, a estrutura rural brasileira apresenta a seguinte constituição:

a) grandes e médias fazendas;

b) sítios;

c) arrendamentos; e

d) sistema de meação ou porcentagem.

Desta forma, no caso da letra **a**, os proprietários das fazendas exercem suas atividades contratando mão-de-obra assalariada.

No caso da letra **b** os trabalhos são executados pelo proprietário e seus familiares, com ajuda, por vezes, de alguns trabalhadores rurais.

Nos casos das letras **c** e **d**, os trabalhadores arrendatários, meeiros ou porcenteiros não são titulares do domínio das terras. Enquanto os primeiros pagam uma renda pelo uso da terra, os dois últimos auferem rendimentos proporcionais ao valor das colheitas.

A análise do antagonismo leva-nos à seguinte ilação: ou o Governo institui legislação paralela, capaz de compatibilizar o Sistema Financeiro de Habitação com a realidade brasileira no meio rural, o que seria o ideal, ou, de pronto, determine às entidades financeiras que prestem assistência creditícia ao meio rural a obrigatoriedade de se fazer constar em todos os orçamentos de aplicação dos créditos concedidos, como condição **sine qua non** ao seu deferimento, verbas necessárias à construção de habitações, tantas quantas o exigirem o vulto do empreendimento ruricola a financiar.

No caso dos arrendatários, porcenteiros e meeiros, legislação específica estabelecerá que da renda ou dos frutos das colheitas pertencentes aos proprietários serão destacadas importâncias destinadas à liquidação das parcelas dos financiamentos, relativas à construção das habitações.

As sugestões alvitradas têm ainda o condão de aliviar a economia rural, já tão sacrificada neste País, das pesadas responsabilidades de ordem financeira que, evidentemente, recairiam sobre o custo da produção rural, decorrentes da correção monetária, vez que nos financiamentos agrícolas, por estarem vinculados às colheitas anuais, e objetivarem a produção, não se incluem o citado gravame.

CORREÇAO MONETÁRIA E AGENTES FINANCEIROS

Como já tivemos oportunidade de comentar, linhas atrás, o Sistema Financeiro de Habitação, como está posto, face à origem de seus recursos, não suportaria a extinção pura e simples da correção monetária. Nada, obstante, impende ao Banco Nacional da Habitação humanizá-la e minimizá-la ao máximo.

Assim nos manifestamos em virtude do que se constatou em nossas investigações, no que tange ao custo dos financiamentos, quando deferidos pelos agentes da área financeira privada (vide página 80 do Relatório). As taxas de abertura de crédito, taxa de expediente e administração, algumas delas, segundo tivemos notícia, mas não pudemos constatar com documentos comprobatórios, o que é claro, são cobradas por alguns em doses excessivas e "por fora", contribuindo diretamente na elevação do custo dos empréstimos. Acresce ainda que alguns agentes financeiros

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
122

utilizam-se de forma maciça dos meios de divulgação e promoção na captação de poupança popular, elevando intensamente suas despesas operacionais que, em contrapartida, sob variadas formas, são transferidas ao mutuário final.

Seria de se estabelecer, por parte do BNH, um sistema eficiente, dinâmico e permanente de fiscalização dessas entidades, a exemplo do que ocorre com o Banco Central do Brasil em relação à rede bancária nacional, elidindo, portanto, os inconvenientes reflexos negativos para o Sistema Financeiro de Habitação e os prejuízos aos investidores no caso de liquidações extrajudiciais, que deveriam ser efetuadas de maneira preventiva ao menor indício de insolvência iminente, o que não tem ocorrido, porquanto essas liquidações extrajudiciais têm sido determinadas **a posteriori**, isto é, quando a empresa declara-se inadimplente em suas obrigações para com o público e o BNH.

A par dessas medidas preventivas, aconselharíamos a instituição de legislação em que se imputasse responsabilidade penal dos dirigentes das empresas, em caso de se comprovar o dolo, a negligência, a desídia ou má-fé na condução dos negócios dessas empresas.

Por outro lado, tendo em vista a constatação de existência de diversas modalidades de financiamento para aquisição de casa própria, sem que, contudo, tenhamos verificado estímulos e interesse para financiamentos destinados à construção de casa própria e proponentes já possuidores do respectivo terreno, julgamos oportuno sugerir ao BNH a criação de normas capazes de intensificar ditos empréstimos, porquanto é grande o número de pessoas nessas condições.

A minimização dos efeitos da correção monetária, no que se refere à renda dos mutuários, poderia consubstanciar-se em medidas de ordem legal, em consonância com a própria filosofia do Imposto sobre a Renda. Significa dizer que o Governo, através de suas competentes autoridades fazendárias, autorizasse o **abatimento na renda bruta** do valor da correção monetária paga ao Sistema Financeiro de Habitação, desde que o contribuinte comprove que reside, em caráter permanente, no imóvel que gerou o aludido ônus.

Por fim, como um reforço ao Sistema Financeiro de Habitação, julgamos necessário a instituição de normas que promovam a extensão de sua sistemática aos empréstimos hipotecários, de até 3.500 UPC, concedidos pela Carteira de Hipoteca da Caixa Econômica Federal.

Uma indagação talvez ocorra no tocante às razões que nos fizeram optar por sugestões desta natureza, ao invés de recorrermos ao poder legiferante emanente da Câmara dos Deputados. Respondemos que se não optamos pela via legislativa, através da apresentação de projeto de lei, fizemo-lo por respeito a imperativo constitucional que restringe, na área financeira, a iniciativa parlamentar.

Ao encerrar nossas conclusões, cabe-nos, por dever, enunciar a seguir as medidas adotadas pelo Banco Nacional da Habitação no prazo que medeou entre a constituição desta Comissão Parlamentar de Inquérito e a data do presente Relatório, e que objetivaram amenizar e compatibilizar o Sistema Financeiro de Habitação com o poder aquisitivo do povo brasileiro:

a) RD n.º 22/76, de 20-5-76 — Regulamentou o Programa Habitacional Empresa (PROHEMP). Este programa visa atender às empresas e órgãos públicos na solução do problema habitacional de seus funcionários.

b) RC n.º 29/76, de 24-8-76 — Estabeleceu normas aplicáveis aos empréstimos concedidos por entidades do SBPE, destinados à produção de habitações em regime de incorporação. Nessa Resolução do Conselho, o BNH procurou dar maior garantia aos promitentes compradores, estipulando contratos padrões e estabelecendo a obrigatoriedade de recolhimento da poupança no Agente Financeiro em conta vinculada ao incorporador.

c) RD n.º 35/76, de 18-6-76 — Permitiu a aplicação do Fundo de Habitação Popular (FUNDHAP) em empréstimos às COHABs, para capital de giro e subscrição de aumento de capital das mesmas.

d) RD n.º 41/76, de 25-8-76 — Aprovou e regulamentou, no âmbito do SBPE, o Programa de Construção Individual da Casa Própria (CICAP), permitindo o financiamento à aquisição de terrenos e construção da habitação no mesmo.

e) RC n.º 31/76, de 7-10-76 — Aprovou o Programa de Urbanização de Áreas (PROAREAS). Essa RC permitiu e regulamentou a aplicação, pelos Agentes do SBPE, em programas de urbanização de lotes em áreas metropolitanas e cidades com mais de 100.000 habitantes.

f) RC n.º 32/76, de 7-10-76 — Instituiu, no âmbito do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, o Programa de Equipamentos Comunitários (PROEC). Permite e regulamenta a aplicação pelos Agentes Financeiros em construções de obras comunitárias.

Sala das Reuniões, em 20 de outubro de 1796. — **Fernando Gama**, Relator.

DEPOIMENTOS

3.ª Reunião, Realizada em 22-4-76

Depoente: MAURICIO RANGEL REIS
Ministro de Estado dos Negócios do Interior,

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputado MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e Deputado THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE **(Deputado Dib Cherem)** — Havendo número legal, declaro aberta a reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, destinada a apurar o desempenho dos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação. A Secretária fará a leitura da Ata da sessão anterior.

(Leitura da Ata.)

O SR. PRESIDENTE **(Deputado Dib Cherem)** — Em discussão a Ata. Não havendo restrições considero aprovada. Estando na Casa S. Exª o Sr. Ministro de Estado dos Negócios do Interior, Professor Maurício Rangel Reis, que será o primeiro depoente desta Comissão Parlamentar de Inquérito, a Presidência designa os Deputados Jorge Arbage e Emanoel Waisman para conduzirem S. Exª, do Gabinete da Presidência da Câmara dos Deputados à sala da Comissão Parlamentar de Inquérito. A sessão está suspensa por cinco minutos.

O SR. PRESIDENTE **(Deputado Dib Cherem)** — Está reaberta a sessão desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Sr. Ministro de Estado dos Negócios do Interior, Srs. Deputados, a Comissão Parlamentar de Inquérito é um instituto jurídico-parlamentar, consagrado pelo art. 37 da Constituição Federal, que assim estabelece: a Câmara dos Deputados e o Senado Federal, em conjunto ou separadamente, criarão Comissões de Inquérito sobre fato determinado e por prazo certo, mediante requerimento de um terço de seus membros. O Regimento Interno da Câmara dos Deputados regulamenta as atividades da Comissão Parlamentar de Inquérito nos seus arts. 37 a 39:

> "Art. 37. A Câmara dos Deputados, mediante requerimento de um terço de seus membros, poderá criar Comissões de Inquérito sobre fato determinado e por prazo certo.
>
> § 1.º Considera-se fato determinado o acontecimento de relevante interesse para a vida constitucional, legal, econômica e social do País, que estiver devidamente caracterizado no requerimento de constituição da Comissão.
>
> § 2.º Recebido o requerimento, o Presidente o mandará a publicação desde que estejam preenchidos os requisitos do parágrafo anterior.
>
> § 3.º Apresentado o requerimento à Mesa, não serão permitidas a retirada ou inclusão de assinaturas.
>
> § 4.º O prazo para os trabalhos da Comissão será de até cento e vinte dias, prorrogáveis por até sessenta dias.
>
> § 5.º Não se criará Comissão Parlamentar de Inquérito enquanto estiverem funcionando pelo menos cinco, salvo deliberação da maioria da Câmara.
>
> Art. 38. A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá de deliberação de Plenário, se não na forma do art. 37.
>
> Parágrafo único. O projeto, preenchidos os requisitos do § 1.º do artigo anterior, será incluído na Ordem do Dia para votação em uma única discussão.
>
> Art. 39. O funcionamento das Comissões Parlamentares de Inquérito obedecerá às normas fixadas nos arts. 69 e 70."

O trabalho das Comissões de Inquérito obedecerá às normas previstas na legislação específica — Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952. Constituída a Comissão de Inquérito, cabe-lhe requisitar os funcionários dos serviços administrativos da Câmara, necessários em seus trabalhos e segue até o art. 70, que determina que "as Comissões Parlamentares de Inquérito funcionarão na sede do Congresso Nacional". As atribuições da Presidência da Comissão Parlamentar de Inquérito são as mesmas dos Presidentes de Comissões Permanentes, Especiais e Temporárias da Câmara dos Deputados, que são definidas nos arts. 75 a 79 do Regimento Interno. De sorte que as questões de ordem serão dirimidas e decididas consoante estes dispositivos citados. A Lei n.º 1.579, de 18 de

março de 1952, dispõe sobre as Comissões Parlamentares de Inquérito:

"Art. 1.º As Comissões Parlamentares de Inquérito, criadas na forma do art. 53 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram sua origem a sua formação.

Parágrafo único. A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá de deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado.

Art. 2.º No exercício de suas atribuições poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer convocação de Ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados e inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar, de repartições públicas e autárquicas, informações e documentos e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença."

Este dispositivo, já revogado pela Constituição Federal, que determina que a Comissão funcione no Congresso Nacional.

"Art. 3.º Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal.

Parágrafo único. Em caso de não comparecimento de testemunha sem motivo justificado a sua intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º Constitui crime:

I — impedir, ou tentar impedir, mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento da Comissão Parlamentar de Inquérito, ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros.

Pena — A do art. 329 do Código Penal.

II — Fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutores intérpretes, perante a Comissão Parlamentar de Inquérito.

Pena — A do art. 342 do Código Penal.

Art. 5.º As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução.

§ 1.º Se forem diversos os fatos objetos de inquérito, a Comissão dirá, em separado, sobre cada um, podendo fazê-lo antes mesmo de finda a investigação dos demais.

§ 2.º A incumbência da Comissão Parlamentar de Inquérito termina com a sessão legislativa em que tiver sido outorgada, salvo deliberação da respectiva Câmara, prorrogando-a dentro da Legislatura em curso."

Subisidiariamente, esta Comissão é embasada no Código Penal e no Código Civil — Direito substantivo — e Direito adjetivo no Código de Processo Penal e Código de Processo Civil. Esta Comissão é integrada por 11 membros: seis da Aliança Renovadora Nacional, representando a maioria e cinco parlamentares do Movimento Democrático Brasileiro se fazem presente, através da minoria nesta Casa. Eleito Vice-Presidente o Deputado Henrique Pretti da ARENA do Espírito Santo; relator desta Comissão, Deputado Fernando Gama do MDB do Paraná e como relatores substitutos Deputado Mac Dowell Leite de Castro do MDB do Rio de Janeiro e Deputado Theobaldo Barbosa da ARENA de Alagoas. Providências já tomadas por esta Comissão: estão à disposição dos Srs. Parlamentares toda a legislação referente ao Sistema Financeiro de Habitação e os pronunciamentos dos Srs. Parlamentares, levados a efeito nas Sessões Legislativas de 1975 e 1976, desta Legislatura, e bem assim, pronunciamentos de Deputados Estaduais efetuados também nas Sessões Legislativas referidas. Neste sentido a Presidência já oficiou a todas as Assembléias Legislativas do País, solicitando que façam presente à CPI pronunciamentos dos Srs. Parlamentares. Todos os trabalhos serão taquigrafados e gravados, ficando estes serviços à disposição dos Srs. Parlamentares, até o final dos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito e desta Sessão Legislativa. Sr. Ministro dos Negócios do Interior e Srs. Deputados esta Comissão Parlamentar de Inquérito foi de iniciativa do Deputado Fernando Gama e de outros Srs. Parlamentares, que completaram o número regimental. É claro e todos nós estamos convictos disto de que os seus objetivos são os mais salutares. Não há evidentemente intenções subalternas ou propósitos inferiores, mas sim, o desejo de colaborar no aperfeiçoamento do Sistema Financeiro de Habitação deste País. A opinião pública brasileira está atenta aos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito. O problema habitacional no País, não obstante os êxitos já conseguidos pelo Banco Nacional da Habitação e seus agentes financeiros, ainda requer a solução para determinadas omissões e falhas a corrigir. A atuação desta Comissão Parlamentar de Inquérito será inflexível, não terá nenhuma conotação político-partidária, mas sim o desejo estou certo de todos os seus membros de concluirem os seus trabalhos com uma colaboração do Poder Legislativo aos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação. Ainda anteontem estivemos com S. Ex.ª o Sr. Presidente da República, General Ernesto Geisel, que nos manifestou o seu interesse pelos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito, no sentido de que, através dos depoimentos que aqui forem prestados, das informações que forem solicitadas, possa o Poder Legislativo através dos seus representantes, da maioria e da minoria, oferecer esta colaboração ao Poder Executivo. Fazemos votos a Deus, Sr. Ministro e Srs. Parlamentares e há uma prece nossa neste momento: que todos os membros da Comissão executem bem e lealmente suas tarefas, a fim de que possamos alcançar os nossos desígnios. O depoente desta Comissão é o Professor Maurício Rangel Reis, Ministro de Estado dos Negócios do Interior, natural do Estado do Rio de Janeiro, onde nasceu a 2 de março de 1922. Cursos da Escola Nacional de Agronomia da Universidade Rural; Curso de Planejamento Econômico da CEPAL; Técnicas de Amostragem do IBGE; Elaboração de Projetos do Escritório Técnico de Agricultura; Práticas Agrícolas em Áreas Secas; Planejamento Nacional de Nutrição; Atividades Estatísticas da Fundação IBGE; Coordenador-Geral do 1.º Seminário Brasileiro de Estatística; Chefe do Censo Agrícola; Diretor do Serviço Nacional de Recenseamento; Membro do Conselho Técnico do Escritório de Agricultura Brasil — Estados Unidos; Redator Especializado em Assuntos de Agricultura da Fundação Getúlio Vargas; Secretário-Geral do Ministério da Agricultura; Coordenador do Setor de Agricultura do IPEA; Membro do Grupo de Reestruturação Técnica Administrativa e Financeira do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária; Responsável pela preparação do 1.º Orçamento Plurianual de Investimentos na Área da Agricultura; Responsável pela preparação do Programa Estratégico de Desenvolvimento — área da agricultura; Responsável pela preparação do Plano de Desenvolvimento Agrícola das metas e bases para ação do Governo; Responsável pela preparação do Plano de Desenvolvimento Agrícola: do PND Agrícola; Superintendente-Adjunto do Instituto de Planejamento IPLAN; Coordenador da área de agricultura e abastecimento da Fundação IPEA; Membro do grupo executivo de irrigação para o desenvolvimento, S. Ex.ª tem diversos trabalhos publicados: Observações sobre Estatísticas Agrícolas — 1958; Contribuição para o Planejamento Agrícola — 1967; Produto Agrícola Nacional; Revista Brasileira de Estatística — 1967; Planejamento Agrícola no Brasil — 1968; Estatísticas Agrícolas — 1970; Comissões como representante brasileiro a reuniões da Organização das Nações Unidas, do Comitê Interamericano da Aliança para o Progresso; Seminário Latino-Americano de Administração para o Planejamento e Desenvolvimento; Representante brasileiro na Conferência Internacional sobre Centrais de Abastecimento e Embaixador Extraordinário e Plenipotenciário, em missão especial, na posse do Presidente da Nicarágua. S. Ex.ª foi condecorado com medalhas e outras condecorações destacando-se: Medalha "Fernando Costa"; Medalha do Mérito Brasiliense; Medalha do Mérito Rio Branco, Medalha do Mérito Tamandaré, Medalha do Sesquicentenário da Instalação do Poder Legislativo no Brasil, Medalha da Ordem do Mérito Militar, Medalha ao Mérito Santos Dumont, Medalha da Ordem do Mérito Aeronáutico, Condecoração da Ordem do Tesouro Sagrado, Condecoração da Ordem do Mérito Naval e Grande Medalha Inconfidência. O Professor Maurício Rangel Reis, Ministro do Interior, fará uma exposição sobre as atividades da sua Pasta, ligadas ao Banco Nacional da Habitação e, em seguida, será inquirido pelos Srs. Parlamentares, na seguinte ordem: Deputado Fernando Gama, Relator, a quem convidamos para tomar assento à Mesa dos trabalhos, posteriormente, Deputado Relator Substituto Theobaldo Barbosa, Deputado Mac Dowell Leite de Castro, Relator Substituto e, após, os membros da Comissão, sendo um do Movimento Democrático Brasileiro e outro da Aliança Renovadora Nacional e, ao final, os Srs. Deputados, pela ordem de inscrição, obedecendo-se à regra: um da Aliança Renovadora Nacional e outro do Movimento Democrático Brasileiro. Tem a palavra S. Ex.ª o Ministro de Estado dos Negócios do Interior, Professor Maurício Rangel Reis.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Exmo. Sr. Deputado Dib Cherem, ilustre Presidente desta Comissão Parlamentar de Inquérito; Exmo. Sr. Deputado Fernando Gama, Relator desta Comissão; Srs. Deputados Federais; minhas senhoras e meus senhores registro, em primeiro lugar, a satisfação com que compareço a esta Comissão Parlamentar de Inquérito, da Câmara dos Deputados, destinada a examinar um dos programas da mais alta significação econômica e social, em execução pelo Governo Federal.

Estou certo de que as exposições e debates nesta Comissão serão extremamente úteis, não só para termos idéia dos principais objetivos do Governo no setor da habitação, constantes do II Plano Nacional de Desenvolvimento, como também pelo que se poderá incorporar, aproveitando-se sugestões que, por certo, surgirão no desenrolar dos trabalhos da Comissão.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
123

Refleti sobre o que deveria expor-lhes nesse primeiro dia dos trabalhos e, em entendimentos com o Presidente da Comissão, o nobre Deputado Dib Cherem, fixei-me numa apresentação geral sobre a política habitacional em curso, desde que, como é natural, exposições mais pormenorizadas serão feitas pelos técnicos diretamente ligados ao Plano Nacional de Habitação, em particular pelo Presidente do Banco Nacional da Habitação, Dr. Mauricio Schulman, pelos Diretores do Banco Nacional da Habitação, das diferentes áreas, isto é, da Carteira de Operações Sociais, que lida e executa vasto trabalho relativo as casas populares propriamente ditas, e da área de saneamento, que corresponde aos trabalhos relacionados com o abastecimento de água e esgotos sanitários desde que ditos trabalhos de saneamento básico sejam complementares ao programa de habitação. Também falarão aqui técnicos ligados à parte de cooperativas habitacionais e, como todos têm conhecimento, através da convocação desta Comissão, técnicos e dirigentes das COHABs, Companhias de Habitações Populares dos Estados e Municípios, além de dirigentes de agentes financeiros. Enfim, sei que diversos técnicos, a partir do próprio Presidente do BNH, terão oportunidade de apresentar nesta Comissão, pormenorizadamente, aspectos relacionados com o sistema.

O Sistema Financeiro de Habitação, o Plano Nacional de Habitação e o Banco Nacional da Habitação, foram criados pelo primeiro Governo da Revolução de 1964, do saudoso Marechal Humberto de Alencar Castello Branco, através da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964.

O Banco Nacional da Habitação iniciou seus trabalhos contando com uma parcela de recursos da União, de capital, e mais uma parte resultante de participação, através da colocação compulsória de Letras Imobiliárias, como contrapartida a 4% dos aluguéis recebidos pelos proprietários de habitações alugadas na ocasião.

Até 1967, o banco estruturou-se, os programas deram os seus primeiros passos, mas cedo se verificou que faltava base financeira mais sólida, a fim de que o Banco Nacional da Habitação pudesse realmente cumprir a sua finalidade principal, ou seja, a de facilitar o acesso à casa própria pelas famílias brasileiras, em especial as de menores rendas.

A criação do mecanismo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço — FGTS, pela Lei n.º 5.107, de 13 de setembro de 1966, que veio a operar a partir de 1967, proporcionou ao BNH recursos mais significativos e de fluxo mais regular para fazer face à execução de seus programas.

É importante, pois, caracterizar os dois sistemas financeiros que o Banco Nacional da Habitação administra: 1) o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, resultante do recolhimento pelos empregadores de 8% da folha de salários. A diferença entre depósitos e saques, isto é, o disponível líquido corresponde ao valor utilizado pelo BNH na execução do programa habitacional. Desde logo, cumpre esclarecer que ao Banco Nacional da Habitação compete remunerar as contas do FGTS com juros e correção monetária, trimestralmente. Ocorreu um período em que essa correção se fazia ao final do ano, a 31 de dezembro, com base no saldo de 31 de dezembro do ano anterior. Mas esse sistema, como se mencionará adiante, foi alterado pelo Decreto n.º 76.750, de 5 de dezembro de 1975, corrigindo-se, na realidade, grave injustiça a cerca de 15 milhões de detentores de contas.

É evidente, pois, que o Sistema Financeiro da Habitação, pelo fato de obrigatoriamente ter que remunerar a sua fonte básica de recursos, o FGTS, com juros e correção monetária, deve financiar projetos habitacionais e de desenvolvimento urbano, inclusive de saneamento básico, isto é, de abastecimento de água e de construção de serviços de esgotos sanitários, com retorno assegurado, embora no próprio sistema, como se verá adiante, esteja inserido amplo subsídio aos Estados de menores recursos e às famílias de mais baixa renda, em decorrência de acentuada diferenciação de taxas, de juros e de prazos.

2) Em paralelo à arrecadação compulsória do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, foi criado, também em 1967, um sistema de arrecadação voluntária da poupança popular, através das Sociedades de Crédito Imobiliário e Associações de Poupança e Empréstimo que formam o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, o SPPE, as Cadernetas de Poupança tem grande aceitação popular e os seus recursos ultrapassam os valores da captação compulsória do FGTS.

Os recursos do Banco Nacional da Habitação destinam-se, em grande parte, ao financiamento de moradias, através dos agentes financeiros vinculados ao Sistema.

É preciso deixar bem claro também, de início, que, como os senhores sabem, o Banco Nacional da Habitação é um órgão que se denomina de segunda linha, isto é, um Banco que coordena um sistema financeiro. Ele não financia diretamente ao mutuário. Ele financia aos agentes e, estes, aos mutuários. Cerca de 65% dos recursos do BNH se destinam ao programa de habitação. Mas competem também ao órgão outras funções, inclusive complementares à própria construção de moradias.

O saneamento básico, através do Plano Nacional de Saneamento — PLANASA, incluindo a construção de sistemas de abastecimento de água no meio urbano, de serviços de esgotos sanitários, de financiamento de transportes de massa e outros programas relacionados com o desenvolvimento urbano, constitui também responsabilidade do Banco Nacional da Habitação.

No que se refere ao seu principal programa, a **Habitação,** cumpre destacar alguns aspectos básicos:

1) A habitação popular, isto é, a que se destina às famílias de menores níveis de renda e para as quais deve voltar-se a maior preocupação do Banco Nacional da Habitação, de acordo com a orientação do Governo, depende do bom funcionamento de um sistema formado pelas Companhias de Habitação Popular — COHABs, pertencentes a Estados e Municípios.

Entre 1964 e 1974, especialmente após 1967, quando foi criado o mecanismo do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, foram construídas cerca de 1.080.000 residências, através do Sistema Financeiro de Habitação, das quais aproximadamente 230 mil casas do tipo popular, até 320 Unidades Padrão de Capital — UPC, pelas COHABs.

A Unidade Padrão de Capital é, como se pode esclarecer, a moeda do BNH. Visa a Unidade Padrão de Capital a manter estável, nos seus valores reais, os recursos que se movimentam ou mobilizam no Sistema Financeiro de Habitação. Poderão indagar: como começou? como é a Unidade Padrão de Capital? como ela é corrigida? Quando a Lei n.º 4.380 criou o Sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional da Habitação, também criou o mecanismo da Unidade Padrão de Capital, UPC, no valor de Cr$ 10,00. E a lei mencionava que esse valor seria reajustado trimestralmente, de acordo com as Operações Reajustáveis do Tesouro Nacional. Então, de um valor inicial de Cr$ 10,00, essa moeda — digamos assim —, foi-se elevando e hoje atingiu determinado valor — de 1964 para cá — em torno de Cr$ 140,00, mantendo, portanto, estável os recursos financeiros, sempre em valores reais, que sustentam o Sistema Financeiro de Habitação, principalmente pelo fato que mencionei, de que, a partir de 1967, a massa de recursos que o Banco administra diretamente, pertencente aos trabalhadores, resulta do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

2) Na faixa de cooperativas, embora seja significativo o número de habitações construídas, particularmente a partir de 1964, verificaram-se diversos pontos a corrigir — e hoje grupo de trabalho especial na Carteira do BNH, destinada a promover a construção de habitações no sistema cooperativo, procura remover dificuldades existentes em cooperativas habitacionais que se instalaram há cerca de seis a dez anos.

As Companhias de Habitação Popular — COHABs — são Agentes Financeiros do BNH para a construção de moradias populares. Até fins de 1974 operavam no limite de 320 UPCs, o que correspondia a cerca de Cr$ 35.000,00 por unidade habitacional. Hoje operam até o limite de 500 Unidades Padrão de Capital, ou aproximadamente Cr$ 70.000,00.

No decorrer do ano de 1974, diversos encontros foram promovidos com as Direções das COHABs. Estas, pertencentes a Estados e Municípios, devem ser sólidas, financeiramente e bem administradas, tecnicamente.

No decorrer de 1974, no BNH, tivemos ocasião de realizar mais de três reuniões com todos os dirigentes das COHABs. Examinamos projeto por projeto, a situação de todas as empresas pertencentes ao Estado. Muita coisa foi necessário corrigir. Evidentemente, como também mencionaremos adiante, é o Programa Nacional um conjugado da União, dos Estados e dos Municípios. É preciso que haja — é claro — por parte dos Estados e dos Municípios, muito interesse na execução do programa habitacional, particularmente nessa faixa popular. Os projetos apresentados ao BNH pelas COHABs devem ser garantidos pelos Estados e Municípios, garantia dada especialmente pelo Fundo de Participação dos Estados e Municípios, e todas as facilidades, especialmente após 1974, têm sido proporcionadas a essas entidades, a fim de que sejam construídos conjuntos populares, no maior número possível, dotados de requisitos básicos de infra-estrutura e de equipamento social.

Além do financiamento em condições especiais que o BNH concede às COHABs, o Banco financia os Estados e Municípios, no que se refere às obras de infra-estrutura — e o faz até 100% das necessidades dos Estados e Municípios — tais como: água e esgotos, escolas, postos de saúde, áreas de lazer e outras.

É preciso deixar bem claro a esta Comissão que hoje, quando um projeto de conjunto habitacional é examinado na Carteira de Operações Sociais, do BNH — projeto de casas populares, tipo COHAB — é indispensável que seja dotado de todos os chamados equipamentos sociais, quer dizer, escola, posto de saúde, equipa-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
124

mentos de lazer — praças, áreas de recreação, etc. E o Banco financia tudo isso às municipalidades e aos Estados.

Após a análise efetuada durante o ano de 1974, sobre a situação das COHABs, das Cooperativas Habitacionais e de projetos financiados pelos agentes financeiros vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, diversas medidas inovadoras foram adotadas, visando a dar maior ênfase ao aspecto social.

A primeira medida concreta consolidou-se com o Decreto-lei n.º 1.358, de 12 de novembro de 1974, que dispôs sobre a concessão de benefício fiscal a pessoas físicas, mutuárias do Sistema Financeiro de Habitação, permitindo o abatimento de 10% do valor das prestações pagas no ano-base da declaração do Imposto de Renda até um máximo de Cr$ 3.000,00 e um mínimo de Cr$ 240,00.

É preciso lembrar que havia um benefício fiscal concedido pelo Governo, no tocante à habitação. Mas esse benefício fiscal favorecia muito mais às famílias de rendas média e alta, do que às de renda baixa. Primeiro, porque não havia um limite superior, segundo, porque só beneficiava àqueles que faziam suas declarações de Imposto de Renda. De fato, ao adotar medida estabelecendo um teto máximo e um limite mínimo para beneficiar as famílias de baixa renda, estendendo a medida a todos os mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, isto é, mesmo àqueles que não declaram o Imposto de Renda, o Decreto-lei n.º 1.358, de 12 de novembro de 1974, foi o marco da reorientação de rumo do BNH, visando a dar maior ênfase ao aspecto de natureza social.

Em seguida, procedeu-se a ampla reformulação dos mecanismos financeiros da habitação, de forma a alcançar os seguintes objetivos principais:

1) favorecer às camadas de população de mais baixos níveis de renda.

2) promover maior justiça social.

A análise efetuada, ao longo de 1974, indicara os principais fatores que vinham contribuindo para uma oferta pouco satisfatória de habitações, especialmente para as famílias de mais baixa renda. Todos esses fatores foram objeto de correção na reformulação aprovada pelo Exmo. Senhor Presidente da República, a 23 de dezembro de 1974, na Exposição de Motivos n.º 4, do Conselho de Desenvolvimento Social.

Vale a pena particularizar alguns pontos que deram origem à Exposição de Motivos e à essas reformulações:

1) Condições de financiamento aos mutuários finais, resultando prestações acima da **real** capacidade de endividamento.

2) Exigência, em alguns casos, de níveis de poupança inadequados.

3) Capacidade econômica limitada e potencial financeiro aquém do necessário dos agentes que atuam nas faixas de rendimento inferior, especialmente das COHABs, em decorrência de receberem remuneração insuficiente para os seus serviços e riscos.

4) Falta de uma organização eficiente das COHABs e insuficiente adesão dos Estados e Municípios ao programa habitacional.

5) Dificuldade de obtenção de agentes financeiros para atuação nas faixas de financiamento entre Cr$ 32.000,00, considerado o limite máximo aproximado em que operavam as COHABs, isto é, 320 UPCs, e Cr$ 90.000,00 — faixa média — em virtude da maior atratividade pelos empreendimentos de maior valor unitário, em face de maiores rendimentos e menores riscos.

6) Falta de economia de escala de uma parte dos agentes que integram o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, especialmente dos agentes que não atuam nos principais centros urbanos do País.

7) Dificuldades financeiras dos Estados, no tocante à sua participação nas obras de infra-estrutura e de equipamentos comunitários necessários à implementação do PLANHAP — Plano Nacional de Habitação Popular.

Esta foi a razão pela qual o Banco passou a financiar também todos os equipamentos de infra-estrutura, alcançando mesmo a 100%, quando necessário.

8) Elevação, em termos reais, no custo dos fatores de produção da habitação, basicamente de materiais de construção, e alta exagerada do custo dos terrenos, inviabilizando assim, em muitos casos, a execução de programas habitacionais de baixa renda, porque, sendo o custo do terreno muito elevado, evidentemente tornava inviável o custo final da moradia no limite estabelecido para funcionamento das COHABs — custo que era de 320 e passou a 500 UPCs.

Adotaram-se então, a partir de dezembro de 1974, medidas excepcionais, visando a corrigir as distorções observadas:

1) Redução substancial das taxas de juros e elevação, em certos casos, do prazo de financiamento, com conseqüente diminuição do valor das prestações, que se situaram em níveis mais adequados para um mesmo imóvel financiado.

2) Os limites de comprometimento da renda familiar tornaram-se variáveis de forma contínua. No sistema até então vigente, isto é, até 23 de dezembro de 1974, uma das principais causas de dificuldades dos mutuários, de habitações de valor mais baixo, consistia no comprometimento da prestação na renda familiar. Alcançava 25% até o valor de 10 salários mínimos, elevava-se a 30% entre 10 e 20 salários mínimos e atingia a 35% de 20 salários mínimos a mais. O novo sistema, introduzido a partir de 1974, reduziu substancialmente o comprometimento da renda familiar, elevando-o gradualmente de 14% até 25%, até 100 UPCs de salário, permitindo alcançar entre 25% e 30%, até 10 salários mínimos, o que significou conceder melhor oportunidade à população de renda baixa e média. Esse limite prevalece nas primeiras faixas de níveis de renda, em termos de salário mínimo e de UPC de valor da casa.

Por outro lado, a redução do comprometimento da renda familiar, no caso das populações de baixa renda, veio a aliviá-las substancialmente. Talvez seja interessante, neste ponto, focalizar alguns aspectos das razões que levaram a reduzir esse comprometimento da renda familiar. No orçamento familiar, de famílias de rendas média e baixa, é evidente que o maior comprometimento se relaciona com o item alimentação. O comprometimento da alimentação vai-se reduzindo à medida que o nível de renda se eleva. Numa família de renda baixa — até 4 ou 5 salários mínimos — o comprometimento relacionado com o item alimentação, item evidentemente fundamental, pode chegar mesmo a 70%. Ora, um comprometimento da ordem de 20 a 25% na habitação, somado a um comprometimento de alimentação, praticamente forçado a níveis de 20 a 25%, tornava quase impraticável um programa habitacional para famílias de baixa renda. Por isso se reduziu substancialmente o comprometimento da renda familiar para famílias de renda baixa. Ora, o nível atual é 14%, o limite mais baixo, considerado bastante razoável. Por outro lado, o nível de poupança prévia exigindo foi limitado ao máximo de 10%, sendo que no Plano Nacional de Habitação Popular, naquele que se executa até 5 salários mínimos, através das COHABs, não há poupança prévia.

3) Concessão de financiamento no limite de 34 vezes a renda familiar para as faixas de rendimento mais baixo, ao passo que, para as classes de renda mais alta, essa relação deveria situar-se em torno de 25 vezes.

4) Oferta de maior número de habitações, em especial para as famílias de rendimentos baixo e médio; ampliação da parcela da população a ser atendida pelo Plano Nacional de Habitação Popular de 3 para 5 salários mínimos e manutenção do limite máximo de financiamento, por unidade, em 2.250 UPCs, a fim de atender a um maior número de famílias. É preciso notar que sempre houve pressão muito grande, principalmente das sociedades de crédito imobiliário e agentes financeiros que operam em unidades habitacionais para famílias de mais alta renda, no sentido de que esse limite fosse bastante mais elevado, ou mesmo que não houvesse limite. É evidente que não podemos concordar com essa solução, porque, se não houvesse o limite e se esse limite não fosse bastante razoável — até mesmo baixo — e como existe maior atratividade, não digo agora, mas antes, para financiamentos de custo mais elevado, faltariam recursos para execução de programas nas faixas baixa e média. Posteriormente, as condições de custo de habitações recomendaram a elevação desse limite para três mil e quinhentos UPCs, limite hoje adotado pelo Banco Nacional de Habitação e seus agentes financeiros. Ao mesmo tempo, adotaram-se diversas medidas com a finalidade de melhor controlar, orientar e estimular os agentes financeiros, induzindo-os a também operarem no financiamento de habitações de nível popular, baixo e médio. Primeiro, estabeleceu-se uma remuneração diferenciada, compatível com os serviços prestados, além de induzir as aplicações nessas faixas de nível inferior; segundo, possibilitou-se aos agentes financeiros atuar em faixas mais largas de mercado habitacional, ampliando-se a escala de operações; terceiro, elevou-se o nível de atuação das companhias de habitação popular, as COHABs, de 320 para 500 UPCs; quarto ampliou-se a participação do BNH nos financiamentos levados a efeito pelas COHABs, permitindo aos governos estaduais maior soma de recursos para aplicação em obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários indispensáveis aos conjuntos. Além disso, foram mantidos dois mecanismos de máxima importância no sistema financeiro de habitação: primeiro, o sistema de amortização constante, que facilita sobremodo os pagamentos futuros em financiamentos a longo prazo, desde que traduz, na prática, prestações decrescentes em termos reais; segundo, o Plano de Equivalência Salarial, PES, para assegurar a atualização anual das prestações por meio de índices inferiores ao do reajustamento dos salários,

desde que dele se exclui a parcela correspondente ao aumento da produtividade nacional. Vamos esclarecer um pouco mais este ponto. Quanto ao reajustamento das amortizações para a grande maioria dos mutuários do atual Sistema Financeiro de Habitação aplicado ao País, que alcança cerca de 750 mil, a grande maioria está vinculada ao denominado Plano de Equivalência Salarial, em que o reajustamento do valor da prestação é feito 60 dias após o reajustamento do salário mínimo. Esse reajustamento é sempre inferior ao do salário porque, neste, além de se considerarem os fatores relacionados com o aumento do custo de vida, é incorporada uma parcela relativa ao aumento da produtividade nacional. Essa parte é retirada do reajustamento das prestações. De maneira que nunca o aumento das prestações, no Plano de Equivalência Salarial, pode ser igual ou superior ao reajustamento dos salários. Para termos uma idéia de números, recordo-me, por exemplo, de que, em 1974, o aumento do salário mínimo no Rio de Janeiro foi de 20.4, enquanto o reajustamento das prestações foi de 14.4. Além disso, o Banco Nacional da Habitação instituiu, recentemente, o denominado Fundo de Compensação de Variações Salariais, que absorve as eventuais diferenças entre a correção monetária e a equivalência salarial. Quer dizer, além da regra que mencionei, tem ainda o Banco um fundo próprio para atender, caso haja qualquer tipo de variação dessa ordem. Mereceu, ainda, cuidadoso exame por parte do Ministério do Interior, especialmente pelo BNH, o atendimento de famílias de mais baixa renda, regular ou não, isto é, até mesmo de famílias que não tivessem renda de um salário mínimo, que não puderam beneficiar-se com o Plano Nacional de Habitação Popular, que requer, pelo menos, um salário mínimo. A fórmula encontrada foi a institucionalização do programa denominado Lotes Urbanizados, para a camada de mais baixa renda da população brasileira. De acordo com esse programa, além da infra-estrutura básica na área, cada lote deve possuir uma fossa séptica, uma entrada de água e um ponto de luz, assegurando-se, portanto, aos ocupantes, condições de higiene e saneamento, fazendo-se o início de uma casa, que, na realidade, tem condições de ser ampliada, evidentemente de acordo com as condições das famílias. Já existem hoje diversos projetos de lotes urbanizados, desenvolvidos em vários pontos do País. Após 15 de março de 1975, o Ministério do Interior manteve contato com todos os novos Governadores. Tais contatos se iniciaram ainda antes da posse dos novos Governadores. Como mencionei antes, quando ao programa de habitação vigente no Brasil, apesar das dificuldades existentes, que todos já reconhecemos — e não tenho nenhuma dúvida — esta é mais uma oportunidade excepcional, para através do debate e de análises, os Srs. Parlamentares contribuírem no sentido de aprimorarmos o sistema. Mas é preciso que nós, brasileiros, tenhamos consciência muito clara de um fato. Apesar de todas essas dificuldades, o Brasil é um dos países que tem um Sistema Financeiro de Habitação e um Plano Nacional de Habitação funcionando no sentido de atender às camadas mais baixas da população e às camadas de renda média. É um sistema, não digo exemplar, porque exemplar não o é, pois ainda tem defeitos e provavelmente sempre os terá, mas é reconhecido no mundo inteiro como baseado num mecanismo financeiro e técnico, capaz de se constituir em exemplo para muitos países. Mas, de fato, esse programa requer uma contribuição ampla dos Governos Estaduais. E não poderia deixar de ser assim. É preciso que haja desejo, por parte dos Governos Estaduais e também das municipalidades, de enfrentar o problema, apresentar projetos e batalhar para o bem-estar das famílias. Decidimos, então, realizar diversas para o bem-estar das famílias. Decidimos, então, realizar diversas reuniões, nas diferentes regiões do País, com governadores e, nessa oportunidade, apresentar em detalhes o novo Programa Nacional de Habitação. A essa altura, já havíamos reformulado o mecanismo financeiro do Sistema e o Presidente Ernesto Geisel já havia aprovado, a 23 de dezembro de 1974, a reformulação do mecanismo financeiro; já vigorava o Decreto-Lei n.º 1.358, que concedia o benefício fiscal às famílias de renda mais baixa; já havia um primeiro levantamento de 650.000 mutuários do Sistema que se beneficiavam com o incentivo fiscal, número que, neste ano, elevou-se para cerca de 750.000. Portanto, em cada uma dessas regiões, da SUDENE, em Recife, com relação ao Nordeste; da SUDAM, em Belém, com relação à Amazônia; em Porto Alegre, com referência aos Estados da Região Sul e, particularmente, com São Paulo, Minas Gerais, Espírito Santo, Rio de Janeiro e os Estados do Centro-Oeste, inclusive o Distrito Federal, procuramos, juntamente com as equipes técnicas e os Governadores das diferentes Unidades da Federação, examinar em detalhes o problema das necessidades habitacionais, dos novos projetos e da contrapartida que os Estados e municípios deveriam dar ao programa. Foram assinados, nessas oportunidades, documentos que se intitularam Ata de Recife, Ata de Belém, Ata de Porto Alegre e documentos particulares com os Estados que mencionei. Nessas atas foi consubstanciada toda uma ação conjunta entre a União, os Estados e municípios, para atender a um programa que se deveria estender até 1979. Na Região Norte, com o mesmo propósito, foi assinada a Ata de Belém, como foi feito em Recife. Pela primeira vez deu-se início à concessão de financiamentos habitacionais através do BNH nos Territórios Federais, desde que uma solução, embora provisória, foi encontrada para a questão da posse e domínio dos terrenos. Existem, ainda, de fato, dificuldades nos Territórios Federais, as quais — creio — são conhecidas dos Srs. Deputados, com referência à posse e ao domínio das áreas urbanas. Tal questão está a merecer legislação específica, que, em breve, será encaminhada ao Congresso Nacional. Mas uma solução provisória foi encontrada e, a 1.º de maio deste ano, iremos inaugurar, em Roraima, o primeiro conjunto habitacional em um Território Federal. É um programa que se deverá estender também a Rondônia e ao Amapá. É preciso salientar que todas as medidas aprovadas pelo Senhor Presidente da República, na Exposição de Motivos n.º 4, do Conselho de Desenvolvimento Social, em 23 de dezembro de 1974, das quais resultaram sensíveis benefícios financeiros aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, foram absorvidas no que se refere aos recursos financeiros necessários, pela própria rentabilidade do BNH, sem efetuar a indispensável segurança do Sistema Financeiro de Habitação, que deve assegurar remuneração adequada, com juros e correção monetária, dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, percententes aos trabalhadores. Creio que é muito importante destacar este ponto: o mecanismo financeiro do BNH, como foi dito, baseia-se no FGTS, e os recursos desse Fundo pertencem aos trabalhadores que devem ser remunerados, devidamente. Jamais poderíamos arriscar, através de programas de habitação, saneamento ou desenvolvimento urbano, os recursos no sistema em que houvesse garantia suficiente de retorno. Na realidade, as análises feitas a respeito de retorno de recursos, inclusive no tocante à habitação popular, levadas a efeito principalmente com base nos levantamentos resultantes do benefício fiscal, concedido pelo Decreto-Lei n.º 1.358, mostraram adimplência muito grande dos mutuários. Isto, aliás, foi até surpreendente. Havia muitos que pensavam e, inclusive, propalavam que a inadimplência dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação era alta. Mas os dados mostraram que, na realidade, a adimplência alcança cerca de 88 a 90%. De maneira que é uma adimplência bastante elevada, no mesmo nível, por exemplo, da que existe na compra de eletrodomésticos no País — a não ser em casos especiais de certos conjuntos, cujos problemas estão tendo tratamento adequado, e sobre os quais iremos falar daqui a pouco.

Diversos projetos novos de Conjuntos Habitacionais vêm sendo apresentados ao Banco Nacional da Habitação, depois da reformulação feita: no Nordeste, em especial, para dar progressiva solução ao problema de mocambos e favelas, tal como acontece nos projetos de Recife, de Natal, de Fortaleza, de Campina Grande e dos alagados, em Salvador, que é um grande núcleo, realmente, com cerca de cem mil pessoas, onde se está fazendo um grande aterro e um grande programa de casas populares, na Bahia.

Na Ceilândia, planeja e executa o Governo do Distrito Federal, através da SHIS, importante obra para atender à situação de 100.000 moradores de antigo núcleo, que deu origem a um conjunto de habitações subumanas, ora experimentando completa transformação.

Para a Ceilândia — e estou vendo, aqui no recinto, o Diretor da SHIS — há projetos habitacionais, no Distrito Federal, muito amplos, que visam a modificar completamente uma situação existente há alguns anos. Através dos projetos em curso na SHIS, não tenho dúvidas de que, em breve, o Distrito Federal terá condições, em termos de casas populares, completamente diferentes das que vem tendo atualmente, principalmente na Ceilândia.

Apesar do avanço que se alcançou no ano de 1975, no que se refere a novos projetos habitacionais, e não obstante sério problema gerado pelo custo dos terrenos em diversas áreas urbanas, fator prejudicial à execução de largos programas habitacionais para a população de baixa renda, novas medidas de caráter financeiro foram estudadas no segundo semestre de 1975.

A principal deu origem ao Decreto-Lei n.º 1.431, de 5 de dezembro de 1975, ampliando o benefício fiscal do Decreto-Lei n.º 1.358/74. Pelo novo instrumento, o benefício passou de 10 para 12% — metade da correção monetária incidente em 1975 — aumentando-se o limite mínimo daquele benefício, que era de Cr$ 240,00, para Cr$ 480,00, isto é, 100% mais do que o limite anterior, e o máximo se elevou de Cr$ 3.200,00 para Cr$ 3.960,00, elevação que correspondeu à correção monetária do limite máximo anterior. O máximo foi corrigido apenas naquele coeficiente correspondente à correção monetária, mas o valor mínimo dobrou, o que correspondeu a beneficiar extremamente as famílias de renda mais baixa. A medida teve ampla repercussão social. O Decreto-Lei n.º 1.358, de 1974, beneficiou, no exercício de 1975, comprovadamente, a cerca de 650 mil mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, isto é, 3 milhões de pessoas, aproximadamente, às quais foram devolvidos cerca de 500 milhões de cruzeiros, em espécie. Em 1976 serão beneficiados cerca de 750 mil mutários do sistema, significando, aproximadamente, 3.800 mil pessoas, com devolução de, aproximadamente, 800 milhões de cruzeiros em espécie. É um recurso que se deduz na prestação a ser paga, diretamente, no recibo. No tocante ao sistema cooperativo, procurou

também o Banco Nacional da Habitação corrigir situações do passado, iniciar amplo programa habitacional, através dos INOCOOPs, Institutos de Orientação das Cooperativas Habitacionais, e agentes financeiros, para construção de moradias destinadas às famílias de renda média.

Devo dizer que, no tocante às cooperativas habitacionais, tivemos e ainda temos alguns problemas sérios, que vêm de 6, 8, e 10 anos atrás. Porque a cooperativa habitacional é peculiar. Como sabem, o sistema cooperativista, no Brasil, é regulado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, com exclusão das cooperativas de habitação e de seguros privados. A cooperativa de habitação tem uma peculiaridade: ela, praticamente, se encerra quando é constituída ou, digamos assim, quando é formada. Isto é, quando todos os cooperados completam suas quotas, ela se extingue. Em muitos casos, as famílias que se inscreveram no sistema cooperativo passaram a pagar uma prestação que correspondia a uma parte da poupança e não a prestação real da unidade — prestação real que só seria obtida depois do fechamento da cooperativa, isto é, quando ela estivesse concluída, fechada, com a participação de todos os seus cooperados. Muitas vezes essas famílias declararam rendimentos inferiores aos de que necessitariam ter para o pagamento de suas prestações. Enquanto estavam pagando — a realidade é esta — uma parcela correspondente da poupança, a coisa ia bem, mas depois do fechamento, assim chamado, da apropriação dos custos financeiros da obra, inclusive daquilo que correspondia à infra-estrutura — apesar de que, em muitos casos, se procurou fazer com que essa infraestrutura não figurasse na parte correspondente ao conjunto habitacional — verificou-se que algumas famílias não tinham renda suficiente para o pagamento das prestações. Dirão os senhores que, então, houve um erro de origem, no tocante à análise da declaração de rendimentos, porque, se as famílias não tinham rendimentos suficientes para a aquisição de um imóvel, através de uma cooperativa habitacional, e teriam, portanto, quando elas estivessem formadas, acabadas, de pagar uma prestação "x", houve um erro na análise dessa declaração. De fato houve, em muitos casos, e ainda o temos hoje. Foi necessário, então, instituir a Carteira Hipotecária do Banco Nacional da Habitação, que cuida exclusivamente da parte de cooperativas. Existe um diretor no BNH que, de certo, virá prestar depoimento a esta Comissão, exclusivamente para tratar de cooperativas habitacionais. E mais, existe dentro desta carteira um grupo — vamos chamá-lo assim de choque — para atender exclusivamente aquele conjunto de cooperativas onde existem esses problemas. É claro que todas essas cooperativas de hoje — há algum tempo não era assim. O "há algum tempo" a que me refiro é 1970. Não havia agente financeiro. Em muitos casos havia os chamados iniciadores, que faziam a obra, mas não havia ninguém que ficasse responsável diretamente pela cobrança das prestações. O resultado foi um outro problema que adicionou ao primeiro que mencionei, de insuficiência de renda. De fato, durante algum tempo, tais famílias não pagaram suas prestações. E, quando aquelas cooperativas foram entregues aos agentes financeiros, para que eles, então, passassem a cobrar, é claro que havia cobrança referente a um período passado, com correção monetária, e criou-se uma situação bastante difícil. Tudo isto está sendo examinado hoje — inclusive esta é uma orientação — sem que se tenha que chegar a despejos, a não ser em casos excepcionais. O despejo é a pior coisa que pode acontecer. Acontece em certos casos, mas somente quando, na realidade, há abuso. Não poderemos, por exemplo, concordar com que a pessoa não pague a prestação da habitação de uma cooperativa habitacional. Estou contando esse fato porque ele ocorre e sei que muitos dos Srs. Deputados aqui presentes sabem disso. Algumas famílias de cooperativa habitacional alugam os imóveis, obtêm uma renda muito superior ao valor da prestação que deveriam pagar e simplesmente não pagam suas prestações. Estes pontos estão sendo examinados por esse grupo especial do BNH. E é somente **in extremis** que se chega a um despejo. Essa é uma orientação geral. Todos reconhecemos que o problema das cooperativas, principalmente daquilo que veio ao longo dos anos até 64 — evidentemente com todo interesse, com toda intenção de se desenvolver um programa útil para a população da classe média — gerou, em muitas áreas, problemas e situações difíceis que estamos tendo agora de examinar. Não creio que, para o futuro, esses problemas venham a acontecer. Primeiro, porque todas as cooperativas, hoje, têm um agente financeiro. Esse problema de rendimentos está sendo observado com todo cuidado.

Em dezembro de 1975 foi assinado o maior convênio na área de habitação, no setor de cooperativas, entre o BNH e todos os Agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, no valor de Cr$ 27,5 bilhões, para a construção de 245 mil unidades habitacionais, até 1978, beneficiando populações de faixa de renda entre Cr$ 2.500,00 e Cr$ 6.000,00.

Em resumo, no que diz respeito à habitação, os mecanismos técnicos e financeiros foram satisfatoriamente aperfeiçoados nos anos de 1974 e 1975, traduzindo a prioridade atribuída pelo Governo à melhoria das condições de bem-estar das famílias, buscando facilitar cada vez mais a aquisição da casa própria, como a meta de se construir 1 milhão de novas moradias, principalmente para as famílias de baixa e média rendas, até 1979.

Este ano deveremos alcançar, de acordo com o andamento dos projetos, um índice de cerca de 200 mil residências. O ano — digamos assim — recorde do sistema foi o de 1969, com cerca de 180 mil residências, 180 mil contratos efetivamente registrados de construção de unidades de baixa renda. Não temos dúvida de que poderemos alcançar 200 mil este ano. Mas há um problema que deverá vir ao Congresso Nacional. Estamos hoje enfrentando uma dificuldade séria, que naturalmente será focalizada aqui nesta Comissão Parlamentar de Inquérito, que é a Resolução n.º 62, do Senado Federal. Essa Resolução, evidentemente, foi muito salutar, porque visou a controlar o endividamento dos Estados e Municípios. Mas ela de fato veio a criar sérios embaraços aos Programas de Habitação, aos Programas de Saneamento e aos de Desenvolvimento Urbano, no tocante à obtenção de recursos pelos Estados e pelo Municípios. Acontece que a Resolução anterior do Senado Federal, de n.º 52, excluía da disciplina, justamente a habitação e o saneamento por uma razão muito simples: é que a habitação e o saneamento — é claro que os Estados e Municípios dão como garantia os seus recursos, principalmente o Fundo de Participação dos Estados e Municípios. Há uma necessidade de controle do endividamento, mas por trás da garantia dos Estados e Municípios, existe, nos Programas de Habitação e de Saneamento uma — digamos assim — contra-garantia, que é justamente o pagamento, pelo mutuário, das prestações das casas populares e, pelos usuários de Sistema de Águas e Esgotos, da taxa correspondente a água e esgotos sanitários. De maneira que o Estado dá a garantia, mas recebe, por sua vez, a prestação e o pagamento do usuário e do mutuário e, com isso, portanto, o sistema está fechado. Ora, a Resolução 62, criando um embaraço muito grande na tomada de recursos pelos Estados e Municípios, freiou um pouco o Programa — e nós vamos apresentar, dentro de algumas semanas, um Substitutivo ao Congresso Nacional da Resolução n.º 62 ao Senado Federal, excluindo os Programas de Habitação e Saneamento dessa disciplina, porque do contrário nós teríamos muitas dificuldades no desenvolvimento desse Programa.

Dentro dessa linha de idéias, cabe salientar os seguintes pontos:

1) Os Governos Estaduais e Municipais vêm dando integral apoio às COHABs e a novos projetos habitacionais até 500 UPC, como mencionei.

2) As prestações das habitações adquiridas não podem elevar-se em ritmo superior ao do salário, como disse. Muito ao contrário, o coeficiente de aumento é bem inferior. Nesse sentido o Plano de Equivalência Salarial e o Fundo de Compensação de Salários constituem poderosos instrumentos.

3) A redução nas taxas de juros, o alongamento dos prazos, a diminuição do comprometimento da renda familiar, cuja informação se procura controlar cada vez mais, não só nas COHABs, mas nas Cooperativas, facilitam sobremodo a aquisição da casa própria.

4) Os incentivos fiscais concedidos pelo Decreto-Lei n.º 1.358/74 e 1.431/75, este último equivalente, como disse, à redução da prestação de cerca de 50% da correção monetária, e que constituem instrumentos importantes da maior justiça social;

5) O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, a base financeira do programa do BNH, passou a ser novamente corrigido trimestralmente, em função do Decreto n.º 76.750, de 5 de dezembro de 1975, com entrada em vigor a partir de janeiro de 1976. Posteriormente, decidiu o Governo Federal conceder outro benefício social. Pelo Decreto n.º 77.357, de 1.º de abril de 1976, determinou o Senhor Presidente da República que, além da correção do ano de 1975, sobre o saldo de 31 de dezembro de 1975, se corrigissem os depósitos efetuados ao longo do ano de 1975.

Creio que os senhores todos tomaram conhecimento dessa medida que beneficiou a cerca de 15 milhões de detentores das contas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Na realidade, o que vinha acontecendo, em termos de correção anual, era uma injustiça muito grande, porque se a pessoa necessitava — de acordo com a lei — retirar do seu depósito — digamos — em outubro ou em novembro, ele não tinha correção monetária, porque ela só iria ser corrigida no fim do ano e isso era uma injustiça muito grande. Passou a ser corrigida trimestralmente outra vez, a partir de agora; e mais, corrigiu-se tudo aquilo correspondente ao ano de 1975, inclusive, através de um mecanismo encontrado, internamente, os trimestres do ano de 1975.

6) Em janeiro de 1975 foi criado o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados — (PROFILURB) para atender às populações migrantes e de renda inferior a um salário mínimo — Programa que eu mencionei há pouco. Por outro lado, embora a

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
125

função principal do Banco Nacional da Habitação seja de facilitar o acesso à casa própria pelas famílias de rendas baixa e média, é evidente que a casa não é tudo. É indispensável complementá-la com obras de infra-estrutura nos cunjuntos, assegurar serviços de abastecimento de água e de esgotos sanitários, garantir a existência dos chamados equipamentos comunitários.

A execução do programa de abastecimento de água e de serviços de esgotos no meio urbano, constitui também atividade do Plano Nacional da Habitação.

Nesse sentido, desenvolve-se o Plano Nacional de Saneamento — PLANASA, cuja execução sistemática se iniciou em 1970/71.

As metas fundamentais do PLANASA, no que se refere a abastecimento de água, eram de se alcançar, até 1980, 80% da população urbana devidamente atendida, com água tratada, de boa qualidade e com esgotos sanitários, 50% dessa população urbana.

Porque se estava, e se está, muito mais atrasado no Brasil em termos de construção de serviços de esgotos sanitários. Esse é um fato que não se pode, evidentemente, nem se deve esconder, mas é um fato, serviços extremamente essenciais, particularmente em termos de saúde pública, mas que ficaram em atraso no Brasil durante muitos anos. De fato, como disse, somente em 1970 1971, é que se iniciou um grande Plano Nacional de Saneamento, incluindo esgotos sanitários. Em abastecimento de água, estava o Brasil um pouco mais avançado e, por isso, se pôde estabelecer um Programa na base de atender a 80% da população urbana; mas, em esgotos sanitários, a meta foi de alcançar 50% dessa população.

Em abril de 1975, após uma detida avaliação do PLANASA, submeteu-se ao Excelentíssimo Senhor Presidente da República, através do Conselho de Desenvolvimento Social, uma reformulação do PLANASA de forma: a) reduzir as taxas de juros no Programa.

Essas taxas de juros eram diferenciadas, de 4 a 8%, diferenciadas em função dos Estados mais pobres e dos mais ricos. Por exemplo, aos Estados do Nordeste cobravam-se 4%; a São Paulo, cobravam-se 8%. Mas se considerou que essas taxas de juros poderiam ser reduzidas, e o diferencial passou a ser de 2 a 7%. Hoje, ao Nordeste, à Amazônia, se cobram apenas 2% e, São Paulo, Rio de Janeiro podem pagar 7% de juros; b) alterar os objetivos básicos, estabelecendo-se, para abastecimento de água tratada, a meta de 80% da população urbana, em 80% dos municípios existentes.

O Brasil tem cerca de 3.950 municípios. Isso significará atender, até 1980, a cerca de 2.700 municípios aproximadamente. Todo o Brasil, grandes, médios e pequenos municípios. Já completamos 1.080 municípios, no Brasil, atendidos com abastecimento de água, com previsão de crescimento da população num prazo de 20 anos. Recentemente, no Rio Grande do Norte, escolhemos o Nordeste de propósito, celebramos lá o município n.º 1.000, atendido pelo Plano Nacional de Saneamento. E, com o Serviço de Esgotos Sanitários, que é essencial no tocante aos aspectos de poluição e de saúde pública, o Programa também foi modificado, para se atender todas as regiões metropolitanas, as capitais, as cidades grandes e médias, em função das bacias hidrográficas. Estabeleceu-se um profundo e estreito entrosamento entre o Plano Nacional de Saneamento, que é executado pelo Ministério do Interior, através do Banco Nacional da Habitação e o Ministério da Saúde, através da Fundação SESP, que já vinha realizando, em diversas unidades da Federação, programa de abastecimento de água. Apenas o fazia com recursos que não tinham retorno, porque era um serviço sem retorno, e sem previsão de crescimento de população. Hoje o BNH e a Fundação SESP estão unidos, e a Fundação SESP trabalha muito mais nas áreas rurais e nas pequenas cidades, enquanto o PLANASA não monta um sistema para atendimento também das pequenas comunidades, embora o Plano deva ser feito para o total de cada Estado e, no total de cada Estado, atendendo todos os municípios com uma diferenciação, como disse, de juros que não alcança, não só os Estados mas, dentro dos Estados, os diferentes municípios.

A execução do PLANASA, programa de grande importância com vistas ao bem-estar da população, depende de aspectos fundamentais:

1) da existência, em cada Unidade da Federação, de uma Companhia de Saneamento com adequada economia de escala, operando em todos os Municípios;

2) no caso de Estados que disponham de mais de uma Companhia, uma Estadual e outras Municipais, absoluta articulação entre elas e tendência para que, em prazo razoável, se forme uma só empresa a nível de Estado;

3) instituição de uma política tarifária de acordo com as possibilidades dos consumidores e com a demanda de recursos e serviços, de forma a equilibrar receita e despesa.

É preciso salientar também um ponto muito importante. A tendência, o ideal é que, de fato, nos Estados médios, pequenos ou grandes, se disponha de uma grande companhia, funcionando em escala suficiente para atender a todos os municípios. Mas na própria Constituição não está muito claro, muito definido, e isso evidentemente exigiria uma regulamentação, o que se pretende fazer agora, através de um projeto de lei que será encaminhado ao Congresso Nacional, estabelecendo as linhas básicas do Sistema Nacional de Saneamento. Até hoje não ficou muito claro se a responsabilidade pelos serviços de água e de esgotos é uma responsabilidade do município ou é do Estado. A Constituição fala que os serviços locais são de responsabilidade dos municípios; mas na realidade, por exemplo, esgoto sanitário que tem que ser desenvolvido em função de bacias hidrográficas, porque é evidente que, quando se está estudando um programa de esgotos sanitários de Porto Alegre, que ainda não tem sistema de esgotos sanitários adequado, é preciso pensar também que o programa de esgotos sanitários inflúi no Município de Canoas, de Viamão, que pertencem e fazem parte da grande Porto Alegre. Então o programa tem que ser estudado sob o ponto de vista de engenharia e sob o ponto de vista de bacia hidrográfica e não separadamente por município, nem mesmo para abastecimento de água. Daí a necessidade, justamente, de que haja uma empresa estadual. Mas aí é evidente que os municípios que tenham os seus serviços, que tenham suas companhias não é fácil fazer com que rapidamente esses municípios dêem as concessões dos serviços municipais para as companhias estaduais. Muitos municípios preferem manter os seus serviços. Então, o que se procurou fazer, para não prejudicar o Programa, foi particularmente nesses Estados — podemos citar como exemplo São Paulo e Rio Grande do Sul — foi admitir que o Programa se desenvolvesse também na base do financiamento aos municípios que mantivessem companhias de saneamento municipais e tendendo, num prazo médio, a que se obtivesse uma companhia ao nível de Estado, operando em economia de escala.

O suporte financeiro do Programa é o Sistema Financeiro de Saneamento, com a participação do Governo Federal, dos Estados e Municípios, sendo o BNH o órgão central do Sistema. Em cada Unidade da Federação, o Programa de Saneamento tem, como suporte principal, os Fundos de Financiamento para Água e Esgotos — FAE.

Em Exposição de Motivos n.º 03, de 16 de abril de 1975, do Conselho de Desenvolvimento Social, aprovado pelo Senhor Presidente da República, reduziram-se as taxas de juros de um diferencial de 4 a 8% para 2 a 7%.

O FAE é suprido com recursos que não devem exceder 5% da Receita Tributária Estadual. O BNH participa com 50% dos recursos necessários aos investimentos, cabendo os demais 50% ao FAE. Caso a parcela do Estado ultrapasse os 5% da Receita Tributária Estadual, o BNH ainda financia essa diferença. Além dos Programas de Habitação e de Saneamento Básico, o BNH financia projetos de desenvolvimento urbano, tais como os de financiamento para transportes urbanos, de acordo com a orientação geral da Comissão Nacional de Política Urbana; projetos como o metrô do Rio de Janeiro, de São Paulo, têm tido financiamentos do BNH; projetos de vias expressas em Curitiba, projetos de vias expressas, agora, em Belo Horizonte, enfim, aqueles chamados transportes de massa. O Projeto CURA, que consiste na melhoria de áreas urbanas para execução de projetos habitacionais, através de maciça aplicação de recursos destinados à infra-estrutura, desenvolvimento urbano e outros. A política do BNH, de acordo com a orientação traçada no II Plano Nacional de Desenvolvimento, de 1975 a 1979, ora em plena execução, visa basicamente à melhoria das condições de vida das famílias brasileiras de níveis de renda baixa e média. O Brasil é hoje, um País urbano e industrial. Cerca de 60% da população brasileira encontra-se no meio urbano, e mantém-se em ritmo acelerado a transferência das populações do meio rural para as cidades. Procura o Governo proporcionar amplo apoio ao desenvolvimento das cidades de porte médio, para evitar a extrema concentração em regiões metropolitanas. É preciso lembrar que anualmente cerca de 1,8 a 2 milhões de pessoas se deslocam do meio rural para o meio urbano. Este é um processo clássico de desenvolvimento econômico, e é inelutável. Mas isso significa que o Governo Federal, Estadual e municipalidade — tem que atender, com uma série de obras de infra-estrutura e serviços e, evidentemente, com toda a parte de desenvolvimento social essas famílias que se transferem. A um cálculo, feito de uma maneira cuidadosa, que demonstra que, para cada pessoa, que se transfere do meio rural para o urbano, em termos de serviços essenciais — de habitação, de abastecimento, de água, esgotos e sanitários, de transportes — por pessoa, é de aproximadamente 2.500 a 3 mil dólares. Se se calcular isso, em termos de 2 milhões de pessoas, são cerca de 7 bilhões de dólares ou 70 bilhões de cruzeiros por ano que a Nação tem que colocar para atender essa população que se transfere em função de um processo normal de desenvolvimento econômico. Isso dá uma dimensão do que representa o Programa de Desenvolvimento Urbano num país como o Brasil. A demanda pela mo-

radia é cada vez maior, como cada vez se torna mais complexa a vida no meio urbano. Procura o Governo criar condições sempre mais favoráveis à aquisição de casa própria e, nesse sentido, a atuação do BNH é a cada passo mais dinâmica. Não se pode, contudo, afirmar que se está resolvendo o **deficit** habitacional, mesmo porque a própria noção de **deficit** precisa ser qualificada. Há diversos fatores intervenientes: a quantidade e a qualidade das casas, o nível de renda, a localização, o custo dos terrenos urbanos, o custo dos materiais de construção, a legislação do uso do solo, os equipamentos comunitários, as obras de infra-estrutura e o próprio estágio em desenvolvimento do País. A estratégia e o objetivo do II PND, no que se refere à habitação, desdobram-se nos seguintes princípios: 1.º — favorecer o atendimento da demanda habitacional das famílias do mais baixo nível de renda, através da PROFILURB — Programa de Lotes Urbanizados —, através de um bom funcionamento das COHABs, e eu creio que será extremamente útil nesta Comissão ouvir Presidentes das COHABs de diversas áreas do País, e sei que isto já está sendo cogitado pela Presidência da Comissão Parlamentar de Inquérito; 2.º) assegurar a satisfação de requisitos essenciais de conforto e segurança; 3.º) contribuir para a expansão dos níveis de emprego, estímulo à construção civil. Este ano, por exemplo, 1976, as circunstâncias, a conjuntura econômica internacional e nacional fazem com que a indústria de construção civil volte a ter neste ano, particularmente, um papel muito importante no tocante ao emprego e à ativação da economia brasileira; 4.º) contribuir para a solução integrada dos problemas urbanos e metropolitanos. Calculando-se, a preço de 1975, as aplicações a serem realizadas no campo da habitação, são da ordem de 84 bilhões de cruzeiros, até 1979, para habitação, incluindo recursos do FGTS, do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e de mutuários. Com esses objetivos, adotaram-se medidas excepcionais em 1974 e 1975, visando a corrigir distorções e criar novos mecanismos técnicos e financeiros destinados a facilitar o atendimento do maior número possível de famílias. Para finalizar a presente exposição, permito-me apresentar uma síntese e um elenco dessas medidas, as quais, serão certamente desdobradas com o máximo detalhamento pelos diversos expositores nesta Comissão Parlamentar de Inquérito: 1.º) subsídios dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, através dos Decretos n.os 1.358, de 1974, e 1.431, de 1975; 2.º) a utilização de recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, para a poupança e/ou a amortização extraordinária da dívida, Esta foi uma providência importante que se adotou no decorrer de 1975, facilitando aos detentores de contas do FGTS a utilizá-los em parte ou no todo para amortização de parte ou do todo da dívida com relação à habitação; 3.º) a incidência do crédito trimestral de juros e correção monetária nas contas dos depositantes do FGTS; 4.º) a aprovação da Resolução do Conselho do BNH que estabeleceu: redução das taxas de juros dos empréstimos habitacionais; elevação do prazo de financiamento; ampliação da faixa de atendimento do PLANAP de 320 para 500 UPC; a maior participação do BNH no valor dos investimentos do PLANAP, reduzindo os esforços dos Estados e municípios na integralização dos Fundos de Habitação Popular — FUNHAP —, que, em cada Estado, existem para atendimento do Plano Nacional da Habitação Popular; o aumento do valor dos financiamentos concedidos pelo Programa de Cooperativas; 5.º) a redução da taxa de juros dos financiamentos destinados a Estados e municípios; 6.º) a redução da taxa de juros do FIPLAN — fundo destinado ao Planejamento do Desenvolvimento Urbano; 7.º) a redução da taxa de juros dos financiamentos dos subprogramas REINVEST e REGIR. REINVEST é o programa que se destina ao reinvestimento de financiamentos que necessitam de maior volume de recursos; e o REGIR, um programa que se destina a recurso para financiamento de capital de giro das empresas; 8.º) a regularização da situação dos conjuntos-problemas nas áreas da Carteira de Operações Sociais, de Cooperativas, e o SPBE. Conjuntos-problemas, na realidade, são conceituados da seguinte maneira: são aqueles conjuntos que, em 1964, na realidade, chegavam a aproximadamente 40, em todo o Brasil, em que, no total das casas do conjunto, cerca de 20% das casas não estavam habitadas. Esses conjuntos tiveram uma análise detida, individualmente, como mencionei, pela Carteira de Operações Sociais e, hoje, há apenas 8 conjuntos-problema no território nacional; 9.º) o aumento para 3.500 UPC do teto dos financiamentos concedidos pelo Sistema Financeiro de Habitação; 10) a criação do Fundo de Assistência de Liquidez, como mecanismo regulador do fluxo de caixa das entidades do sistema; 11) aprovação das novas metas do PLANASA no que se refere a abastecimento de água e esgotos sanitários; 12) aprovação do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados; 13) aprovação do Programa de Desenvolvimento Comunitário, objetivando a promoção social de famílias de baixa renda, beneficiadas por financiamentos do Sistema Financeiro de Habitação; 14) adesão ao Plano Nacional de Habitação Popular e ao Plano Nacional de Saneamento por todas as Unidades da Federação. A última Unidade da Federação, por exemplo, a entrar no Plano Nacional de Saneamento foi o Rio Grande do Sul, a 23 de dezembro do ano passado. Todas as Unidades da Federação, hoje, estão integradas no PLANAP e no PLANASA para habitação e para a parte de abastecimento de água e esgotos sanitários; 15) apoio integral, econômico e financeiro às Companhias de Habitação Popular, COHABs, nos Estados e Municípios. É muito importante que as COHABs sejam, de fato, companhias bem instituídas, técnica e financeiramente; 16) a aprovação de Programa de Apoio ao Desenvolvimento de Pólos Econômicos, PRODEPE. Esse programa especial, aprovado pelo BNH, visa a facilitar a construção, em áreas onde o Governo desenvolve programas de natureza prioritária, como por exemplo: Projeto Carajás, Projeto Trombetas, os projetos da Companhia do Vale do Rio Doce, projetos na área da ELETROBRÁS, de conjuntos populares, diretamente com financiamento das empresas, para que estas construam conjuntos populares a serem vendidos aos mutuários, sendo as empresas, no caso, as detentoras dos financiamentos concedidos pelo BNH e, 17) criação, pelo Governo Federal, do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano que, em breve, será regulamentado, definindo a execução de programas e projetos de desenvolvimento urbano, particularmente no campo do transporte de massas, no campo de infra-estrutura urbana, complementando aquilo que é essencial para a habitação e para o saneamento. Finalizando, Sr. Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito, Deputado Dib Cherem, eu procurei dar uma visão geral, como mencionei de início, a respeito do Programa de Habitação, e, evidentemente, também, dos programas que se vinculam ao Programa de Habitação. O BNH, hoje, ele está totalmente voltado para atender, principalmente, às famílias de renda média e de renda baixa. Todas as COHABs, no Brasil, estão integradas a uma constelação e, sob a orientação do BNH, para o atendimento das casas populares, estão apresentando projetos, em trabalho extremamente dinâmico. No tocante às cooperativas, as INOCOOPs, cada vez mais, estão sendo aperfeiçoadas e recebendo apoio técnico e financeiro do BNH. Procura o Governo, também, sanear as empresas financeiras pertencentes ao sistema da Sociedade de Crédito Imobiliário de Associações de Poupança e Empréstimo. Evidente, que todo o Sistema Financeiro de Habitação, ele depende, como eu disse, de uma articulação muito grande entre Governo Federal, Governo Estadual e Municípios, mas também muito da iniciativa privada. E, como esses recursos, muitas vezes, os financiamentos concedidos, via empresas privadas, também, às vezes, recolhendo depósitos compulsórios de poupança popular e têm que ser desenvolvidas por empresas que tenham absoluta higidez financeira, o Governo tem procurado, inclusive, sanear o conjunto do Sistema Financeiro de Poupança e Empréstimos.

Felizmente a análise feita em relação a todas as empresas vinculadas ao Sistema Financeiro de Poupança e Empréstimos mostrou que há necessidade de se chegar, inclusive como se chegou, à intervenção em algumas empresas. Foi em número limitado, mas se fez e, se fará isso, sempre que o Governo observar que as empresas estão desvirtuando da sua função em detrimento dos interesses da população: intervirá como já fez em algumas entidades financeiras vinculadas ao Sistema — liquidando-as depois de uma intervenção que é feita em conjunto pelo Banco Central e pelo Banco Nacional da Habitação. Era isto que eu podia dizer, inicialmente, Srs. Deputados, ficando, evidentemente, à disposição de todos para quaisquer perguntas. Muito obrigado. **(Palmas.)**

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A segunda parte do depoimento do Sr. Ministro do Interior, Professor Maurício Rangel Reis, constituir-se-á de uma inquirição dos membros desta Comissão e de Deputados que se inscreverem. Antes a Presidência presta mais um esclarecimento a respeito de decisão desta CPI. As questões e denúncias formuladas pela CPI terão o encaminhamento da seguinte forma: informações por escrito aos órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação ou tomada de depoimento, dependendo da grandeza da questão ou denúncia formulada, do titular desse órgão do Sistema Financeiro de Habitação. A Presidência apela aos Srs. parlamentares no sentido de que as inquirições ao Sr. Ministro do Interior se atenham aos objetivos desta CPI, que é precisamente o desempenho dos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação. Tem a palavra o nobre Relator, Deputado Fernando Gama, para inquirir S. Ex.ª, o Ministro do Interior.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, a minha proposta é aparentemente antipática. Gostaria que V. Ex.ª aduzisse à sistemática que a Presidência traçou o sistema de horário para inquirição, de tal maneira que o Relator tenha 20 minutos e cada Deputado tenha 10 minutos, e, seguindo-se a tradição das CPIs, o Relator tenha direito a reinquirir no final das inquirições. É a proposta que tenho.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência acolhe a proposta.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, pela ordem.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
126

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o nobre Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Entendi perfeitamente o objetivo da proposta do nobre Deputado Mac Dowell Leite de Castro. Todavia, como Deputado e Relator desta Comissão, eu me permito não concordar com a proposta, mesmo porque sobre o problema do Sistema Financeiro de Habitação, cujo órgão principal é o Banco Nacional da Habitação, acabamos de ouvir a magnífica explanação de S. Ex.ª, o Sr. Ministro do Interior. Ela nos conduziu a evitar limitações de prazo, porquanto o assunto é profundamente complexo. S. Ex.ª nos fez, como afirmou a princípio, uma ligeira explanação a respeito do assunto e usou da palavra durante quase duas horas. De modo que não se deve limitar o tempo em questões de ordem financeira, em problemas ligados ao BNH, ao SFH, ao PNH, que tantas celeumas têm levantado no País. E o objetivo da Comissão é justamente fornecer ao Poder Executivo, através do Parlamento, subsídios para que se sane as irregularidades, as anomalias, as deficiências porventura encontradas. Se um Deputado se inscrever três, quatro vezes, daria no mesmo, porque, dispondo de 10 minutos cada vez, ele falaria meia hora, uma hora, mas perderia a seqüência do seu raciocínio, porque ele interromperia a inquirição para voltar a falar depois de não sei quanto tempo. Acredito, Sr. Presidente, que no ordenamento dos trabalhos não deve ser levada em consideração qualquer limitação de prazo para as inquirições.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados, a Presidência já estabeleceu uma disciplina quanto à ordem de inquirição.

Ao Sr. Ministro de Estado falarão os membros da Aliança Renovadora Nacional e do Movimento Democrático Brasileiro alternadamente; depois daremos a palavra ao Relator Substituto da ARENA. Evidentemente, há que se estabelecer também uma disciplina nesta Comissão. A limitação de prazo aludida pelo Deputado Mac Dowell Leite de Castro é salutar, respeitando também as objeções expostas pelos Deputados Fernando Gama e Alceu Collares. A Presidência confia no bom senso e na capacidade dos Srs. Parlamentares, no poder de síntese de cada um para que levemos a bom termo as nossas tarefas. E estabelece, preliminarmente, que o Relator terá 30 minutos para inquirição ao Sr. Ministro de Estado e os Srs. Deputados, membros da Comissão e outros que se inscreverem, 20 minutos, podendo reinquirir S. Ex.ª Tem a palavra o Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Ministro Maurcio Rangel Reis, depoente desta sessão, ouvimos com a maior atenção o depoimento de V. Ex.ª, que trouxe, inegavelmente, já ao início dos nossos trabalhos, elementos fundamentais para o exame do problema habitacional brasileiro. Agradecemos por isso a sua presença e todos os elementos que nos foram trazidos. Eu havia iniciado a organização de um roteiro em minhas perguntas. Mas, em face do depoimento e esclarecimentos de V. Ex.ª vou-me cingir, nesta sessão, ao depoimento de V. Ex.ª, às afirmativas que V. Ex.ª fez quando nos prestou os brilhantes esclarecimentos a propósito do assunto que é objeto desta CPI. Efetivamente, como V. Ex.ª mesmo reconhece, o Plano Nacional de Habitação, criado pela Lei n.º 4.380, se não me falha a memória, de 21-8-64, visou não propriamente a solucionar de vez o problema habitacional do Brasil, mas a encontrar uma forma que possibilitasse a todos os brasileiros, principalmente os de menor renda, a adquirir sua casa própria. Todavia, como enfatizou, por diversas vezes, V. Ex.ª, parece que o Plano Nacional de Habitação durante 10 anos claudicou — e claudicou bastante — porque as grandes medidas a que V. Ex.ª se referiu têm sido tomadas a partir de 73, 74 para esta parte. As mais importantes, evidentemente. O PNH, inicialmente, estabelecia a correção monetária trimestral; posteriormente a correção monetária passou a ser anual; depois se alterou o Sistema, criando-se o Plano de Equivalência Salarial, em que os reajustamentos só seriam feitos 60 dias após a decretação do salário mínimo; depois se criou também o Sistema de Amortizações Constantes; recentemente, ampliou-se o prazo para 25 anos, reduzindo-se os juros; criou-se o Fundo de Compensação das Variações Salariais, para atender deficiências; enfim, nota-se que o Plano se vem tentando adaptar, por ter sido, efetivamente, um plano ainda inédito no Brasil. Por isso mesmo ele claudicou bastante, como vem claudicando, e sabemos que o Governo, através do BNH, tem o maior interesse em que ele atinja os seus objetivos e chegue, se não à perfeição, pelo menos à melhor qualidade na sua execução. E dentro dessa ordem de idéias, Sr. Ministro, a respeito do Plano de Equivalência Salarial, V. Ex.ª acentuou que as correções anuais são feitas 60 dias após a decretação do salário mínimo e que ele incidirá sobre o saldo devedor e que, desta forma, a capacidade de comprometimento da renda familiar, que era de 25 a 35%, foi alterada para 25 até 30%. Nos financiamentos de devedores com renda até 10 salários mínimos não se alterará, permanecendo estável a capacidade de comprometimento. Porque o grande problema do SFH, como todos nós sabemos, os Srs. parlamentares e V. Ex.ª, parece que reside exatamente na maneira como tem sido posta a correção monetária. Veja V. Ex.ª, apenas para justificar a pergunta que vou fazer, que, se desaparecesse do PNH o fator correção monetária, ele estaria absolutamente consagrado no Brasil. Mas a correção monetária é necessária; não somos contra ela. É necessário que a correção monetária se subponha ao problema social, porque o que visa o BNH é a aquisição da casa própria principalmente por aquela faixa da população de menor renda. E parece que, pelo desempenho do Banco e pelas alterações que vêm sendo feitas, essa correção monetária se sobrepõe ao interesse social, que deve ser o fundamento, a essência do Plano. Assim, parece que V. Ex.ª declarou — tomei nota aqui — que 70% dos financiamentos estão dentro do Plano de Equivalência Salarial. A renda familiar é que é importante. O comprometimento não pode aumentar proporcionalmente, Sr. Ministro, porque, se aumentar, o mutuário não tem condições de liquidar o seu financiamento. Então ele permanecerá estável dentro daquele percentual ao longo dos anos em que o mutuário dever ao BNH. Assim entendi. Mas ocorre que a correção monetária Sr. Ministro é feita sobre o saldo devedor, que aumenta continuamente, cada ano, proque é evidente que o saldo devedor corresponde ao total do empréstimo e resulta no aumento da correção monetária. Então, eu perguntaria a V. Ex.ª, dentro de um princípio de aritmética, se essa correção monetária, num saldo que admitamos apenas para raciocinar o máximo de 70 mil cruzeiros, for feita no 1.º ano à base de 24% — e parece que o ano passado foi 34% a correção monetária; houve até uma devolução de 10% — então essa correção monetária à base de 34% eleva o financiamento para cerca de 90 e poucos mil cruzeiros, 95 mil cruzeiros mais ou menos, ou seja, 25 mil cruzeiros a mais, que, Sr. Ministro, serão pagos já não mais no prazo do contrato, porque já decorreu um ano, mas num prazo menor. Então, eu perguntaria a V. Ex.ª se a resultante das prestações não eliminaria aquilo a que se propõe o BNH, isto é, manter o comprometimento da renda familiar sempre aos 25%, ou aos 14%, conforme o caso, porque a correção sobre o saldo devedor implica num aumento muito grande do endividamento, para pagar esse aumento também em prazo menor, e as correções são feitas anualmente. Assim, vem sendo feita correção sobre correção, porque no próximo ano ela não será mais sobre 70 mil cruzeiros, mas sobre 70 mil mais 25%, ou seja, 95 mil cruzeiros. E assim sucessivamente. Este aumento do fator sobre o qual incide a correção monetária, que é o saldo devedor, não anula aquele objetivo de manter-se sempre entre 25 a 30% da renda familiar o comprometimento do pagamento das prestações? É a pergunta que faço a V. Ex.ª, que, de certa forma, é de caráter técnico. Prefere V. Ex.ª que eu faça todasas perguntas, ou vai responder a uma a uma? Fica a critério de V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Sr. Ministro poderá responder às perguntas uma de cada vez, ou em conjunto.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Em primeiro lugar nós vamos procurar responder às perguntas de V. Ex.ª, mas eu tenho absoluta certeza de que para a Comissão será até mais útil examinar esses aspectos — e estou certo de que isso vai acontecer em detalhes — no decorrer dos trabalhos da Comissão, quando outros muito mais pormenorizados forem abordados aqui a respeito do programa. Mas eu queria mencionar, em 1.º lugar, que, se não houvesse a correção monetária, evidentemente não haveria o próprio Plano. Este se baseia na correção monetária do saldo devedor, que é a base, porque, se não houvesse evidentemente os recursos, o sistema não teria o retorno necessário para assegurar o prosseguimento do Plano e a construção de casas em número suficiente para o povo, porque simplesmente estariam minguando os recursos diluindo até que se esvaíam, como anteriormente em 1964, quando não havia o sistema da correção monetária. Agora, o que eu posso dizer a V. Ex.ª a respeito disso é que, quando se corrige monetariamente o saldo devedor e se divide o saldo corrigido pelo total das prestações, que ao longo dos anos a pessoa ainda tem que pagar, porque é isso que acontece, a correção é feita no saldo e se divide esse total pelo número de prestações a pagar. Então, dá um montante que deve ser calculado em relação à renda da família, que naquele momento já foi acrescida pelo aumento do salário para manter sempre aquele percentual a que me referi, que agora é de aproximadamente 14% para as faixas iniciais, de tal forma que no cálculo ou no modelo matemático montado — e posso assegurar isso a V. Ex.ª — o comprometimento da renda familiar nunca aumenta ao longo dos anos, permanecendo absolutamente constante naqueles limites que foram estabelecidos para diferentes partes.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Agradeço a V. Ex.ª. De fato a pergunta foi um pouco minuciosa. Talvez a outro Depoente, a um Presidente ou a um Diretor do BNH, ela seja melhor colocada.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Não quis trazer hoje esse dado, porque me pareceu não oportuno. Mas vai ficar muito mais claro através de gráficos, de quadros e tabelas, que vão mostrar como a coisa se desdobra ao longo dos anos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ocorreu-me a pergunta, porque V. Ex.ª afirmou que a situação ficaria estável.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
127

Mas eu achei um pouco difícil, porque vai diminuindo o prazo ao longo do tempo, e a correção monetária é feita anualmente. Mas no 1.º ano, vamos admitir um contrato de 20 anos, já aquela diferença será dividida por 19 anos, no segundo ano ela será dividida em 18 e assim sucessivamente, mas a correção será feita correção sobre correção. Como o débito aumenta, é evidente que a dívida também, em função desse débito e acrescida da correção. E o trabalhador que ganha pouco, 20% sobre o salário mínimo é muito pouco, admitindo os 30% de aumento que ele recebe. Em 20% sobre 100 mil cruzeiros é muito dinheiro para dividir, às vezes, em 15 anos. Então, o que se sente das reclamações de mutuários é que as prestações não se mantém neste nível, Sr. Ministro. Mas, V. Ex.ª respondeu como podia responder, porque de fato o problema é muito técnico para responder a esta pergunta como foi colocada aqui.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — De fato, em 1.º lugar, a renda da família está aumentando. Acontece mais uma coisa, se V. Ex.ª me permite lembrar, é que a experiência tem demonstrado que acontecem dois fatores muito importantes: primeiro, a preocupação fundamental não deve ser em relação ao saldo devedor, mas à prestação que a pessoa tem que pagar e a correspondência entre a prestação e a renda familiar; segundo, na prática o que se tem observado na grande maioria dos casos é que o imóvel dessa família sofre uma valorização natural. De maneira que, além dessa correção das prestações não dever ultrapassar a correção da renda familiar do salário, o imóvel dessa pessoa está sempre se valorizando numa proporção maior, de maneira que ela sempre tem um ágio superior àquilo que ela tem que pagar. E eu acho que, talvez nessa questão de saldo devedor, a grande preocupação não deve ser esta, mas exatamente verificar, no decorrer dos anos, prestação por prestação, a correspondência entre ela e o salário da família. Esse é que é o ponto principal.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Perfeitamente. V. Ex.ª respondeu com perfeição. E justamente é esse o ponto — a prestação. O que importa ao devedor é a prestação. Mas isso não vem ocorrendo. Até então não tem ocorrido. Praza aos céus que o BNH resolva esse problema e mantenha estável em 30% a prestação. Estará resolvido o problema em relação à renda — 30% da renda do mutuário — e que não ultrapasse em hipótese alguma; se chegar a esta situação, Sr. Ministro, como V. Ex.ª afirma, porque até então não tem ocorrido.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Isso será demonstrado a V. Ex.ª através de quadros e de gráficos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, se chegarmos a essa perfeição, será meio caminho andado para a solução do problema, porque até agora isso não tem ocorrido. Tenho visto casos de mutuários em que a prestação aumentou muito em relação à renda deles até há pouco tempo.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Se ele está no Plano de Equivalência Salarial, V. Ex.ª pode estar certo de que o aumento da prestação não pode ser maior do que o aumento do salário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não posso afirmar qual é o plano pois não vi o contrato. Mas, Sr. Ministro, V. Ex.ª nos informa que foram financiadas 1 milhão e 80 mil residências em todo o sistema e que dessas 1 milhão e 80 mil residências, 230 mil foram do tipo de casas populares, COHABs, na base de 320 e que depois passou para 500 UPC. Seria mais ou menos de 35 e que passou para 70 mil cruzeiros. Então, de início, chega-se à conclusão de que os financiamentos para residências, casas populares, casas das populações de mais baixa renda se situavam na faixa de 20% no total das aplicações do Banco.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Mas, se V. Ex.ª permite, devemos acrescentar a esse total as casas de todas as Cooperativas Habitacionais que atendem às famílias de renda baixa e de médias baixa e alta das Cooperativas Habitacionais. Portanto, aí o número já alcança um total bastante superior De fato, o total de habitações de tipo COHAB foi de 320 mil. Nós podemos admitir que são as de tipo de Cooperativa. Disse também que isso será expresso em número aqui. Esse total alcança cerca de 700 a 800 mil residências, somando COHABs e Cooperativas, sobrando então, uma diferença para a construção via sistema brasileiro de poupança-empréstimo-financiamentos, através da Sociedade de Crédito Imobiliário, sem os limites estabelecidos para as COHABs e Cooperativas, sendo que, atualmente, não há limites para as Cooperativas, como havia anteriormente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que essas 230 mil unidades — não entendi bem a resposta de V. Ex.ª — porque 1 milhão e 80 mil é o total das casas financiadas entre agentes financeiros, COHABs, etc. e 230 mil na faixa de 70 mil cruzeiros?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Não, 230 mil habitações na faixa — digamos assim — de COHABs, Companhia de Habitação Popular, até 320 UPC, no caso, até 20 de dezembro de 1974, quando elevamos o limite máximo de 320 UPC para 500 UPC. 320 UPC significava cerca de 35 mil cruzeiros. Seria uma habitação, portanto, para família de baixa renda. 500 UPC, uma habitação de cerca de 65 mil a 70 mil cruzeiros, também para famílias de renda um pouco mais baixa, embora nós tivéssemos dado um pouco mais de possibilidade às COHABs para construir casas para famílias de renda um pouquinho mais elevada: até 5 salários mínimos. De maneira que, além dessas casas de COHABs, tipo popular, conjuntos populares, devemos acrescentar todas as unidades habitacionais construídas através do sistema de Cooperativas Habitacionais. Portanto, 1 milhão e 80 mil significa o total das habitações construídas através do Sistema Financeiro de Habitação, que abrange COHABs, Cooperativas, Sociedades de Crédito Imobiliário, Agentes de Poupança e Empréstimos, Associação de Poupança e Empréstimos e, portanto, digamos assim, os três níveis de habitação popular, cooperativas e sistema privado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que essas 230 mil unidades são somente as da COHABs?

Não são as financiadas pelos Agentes Financeiros?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — A COHAB é também um agente financeiro dos Estados e Municípios, apenas para a construção de casas de tipo absolutamente popular.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, tem mais o caráter público, de entidade pública. A COHAB tem casas que são administradas pelas Prefeituras ou pelo Governo?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Na realidade é como V. Ex.ª falou, são companhias do Poder Público para a construção de habitações populares. Muitas delas são de capital aberto, mas, na realidade, para uma pequena parcela de recursos e de pessoas que queiram entrar. Agora, basicamente, são companhias governamentais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É porque a pergunta que iria fazer, neste caso, ficou, de certa forma, prejudicada. Mas, de qualquer maneira irei fazê-la: V. Ex.ª declarou que a inadimplência atinge apenas 11%, para lançar-se, inclusive nos eletrodomésticos, etc. Porque foi de 89% a adimplência. Nessas condições, eu desejaria saber se esses 11% incidiram sobre essas 230 mil casas. Preferentemente a maior incidência foi sobre esse lançamento para as classes de renda mais baixa, que, nesse caso, aumenta de 11% bastante. Pode ir até 50%?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Na realidade, Deputado, temos esses dados todos, através do levantamento que foi feito do incentivo fiscal, do Decreto-lei n.º 1.358, quando se examinou o resultado desse benefício para 650 mil mutuários, e, através de computador, foram classificados os mutuários de COHABs, de cooperativas, níveis de renda, região do País, localidades e adimplência e inadimplência. O que posso dizer a V. Ex.ª é que, em média, a inadimplência de COHABs não ultrapassou a esse montante de, aproximadamente, 11% a 12%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — De COHABs?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — De COHABs.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Isso em média, não é?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Há, evidentemente, conjuntos em que essa inadimplência se perde.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que os 20% não foram, conforme declaração de V. Ex.ª, aliás, eu já sabia desse fato, através da imprensa, porque o próprio Presidente do BNH, o Sr. Maurício, ontem declarou que 20% não tinham sequer sido habitadas. Agora, esses 20% são também relativos a essas casas populares?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Não é preciso, então, se V. Ex.ª me permite, vou repetir o que são esses 20%. Esses 20% representam a definição daquilo que se costuma chamar conjunto-problema. O que é um conjunto-problema? É um conjunto onde 20% das suas casas não chegaram a ser habitadas. O problema é de toda natureza. No Brasil existem cerca de 280 conjuntos populares, COHABs. Desses conjuntos, em 1974, quando a Carteira de Operações Sociais do Banco passou a examinar detidamente os chamados conjuntos-problema, isto é, aqueles em que 20% das habitações não tinham sido habitadas por problemas de toda ordem. Havia cerca de 40 conjuntos-problema, no total dos conjuntos COHAB. Isso, evidentemente, o BNH foi verificando, juntamente com as COHABs, as dificuldades; às vezes era problema da própria residência, que não tinha sido bem construída, de residência que foi habitada e depois a pessoa saiu, deixando-a sem alguns equipamentos da própria habitação. Enfim, isso se foi modificando, a ponto de, hoje, como será exposto, apenas cerca de 8 conjuntos no País — às vezes por questão, também, de localização, má localização dos conjuntos, má escolha de terreno,

às vezes muito longe dos centros de trabalho, quer dizer, esses são conjuntos-problema. Então, esse total que mencionei, da inadimplência em torno de 88 a 90% de COHABs, é com relação ao conjunto, às 230 mil unidades COHABs.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Das restantes, V. Ex.ª não tem conhecimento de mais nenhum problema? Desses financiamentos para as classes de maior renda?

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — É claro que há muitos conjuntos em que a inadimplência é superior. Sabemos de muitos conjuntos em que é justamente esse, mas que, no total, se dilui. Por outro lado, há conjuntos habitacionais em que a adimplência é superior a 88 e 90%, é quase de 100%. De maneira que, recentemente estive em São Paulo, visitando os conjuntos da COHAB bandeirante que abrange 32 municípios em São Paulo, e ali, a adimplência é de 99%. De maneira que nesses conjuntos que alcançam os municípios de Campinas, Piracicaba, Araras e Iracemápolis, dotados de todos os equipamentos comunitários, não existe nenhum problema de inadimplência. Por isso é que mencionei que é u'a média.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Muito obrigado. Não tem, V. Ex.ª uma idéia de como se distribuiam, percentualmente, por classe de rendas, esses financiamentos? A minha pergunta tem um fundamento. Vou completá-la, porque há dois decretos do Governo em que ele estabeleceu incentivos fiscais. No ano passado, devolveu 10% das prestações pagas no ano anterior. E neste ano, são 12% das prestações pagas em 1975. Não me ocorre o número do decreto, mas os percentuais são estes, a título de incentivo fiscal. E na justificativa há o reconhecimento de que, de fato, as classes mais abastadas têm sido beneficiadas, em detrimento dessas classes menos abastadas, que não pagam Imposto de Renda e que não seriam beneficiadas, e daí esse benefício de 10% de devolução representou, parece-me, 500 milhões de cruzeiros em 1974, e, agora, em 1975, seriam cerca de 800 milhões de cruzeiros a devolver. Mas parece que na legislação atual do Imposto de Renda, daí talvez esta minha pergunta, se V. Ex.ª conhece as faixas percentuais, porque se distribuiram os diversos financiamentos e, inclusive, V. Ex.ª afirmou que é difícil encontrar agente financeiro para financiar nessa área pequena, porque as faixas maiores continuam se beneficiando do Imposto de Renda. Elas podem abater os juros pagos ao BNH durante o ano. Parece que não foi revogado esse dispositivo. Quem tirou o financiamento, seja de quanto for?

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Os juros podem abater.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Inclusive a correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Exatamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Daí o meu raciocínio, a minha pergunta. Mas se beneficiará também desse incentivo. Então, parece que a solução não foi bem adequada, porque aquele que tirou o financiamento de 3 até 3.500 UPC, que pode tirar agora, é um sujeito que tem renda, para Imposto de Renda. No fim do ano ele deduz do seu Imposto de Renda, que era um tributo obrigatório que devia ao Governo, à União, ao País, e deduz aquele importância que seria juros da correção monetária, com esse dinheiro. Vamos admitir o raciocínio que faço para que V. Ex.ª entenda a razão da minha pergunta. Com essa importância ele aplica no mercado de capitais, e está dando mais de 30%, até as letras de câmbio, de depósitos. Esses incentivos, esse instrumental do mercado de capitais que é letra de câmbio, depósito a prazo fixo, caderneta de poupança, enfim, outros. Ele aplica este dinheiro e vai receber uma importância superior até a 30% ao ano sobre aquilo que ele devia à Nação. Capitalizadas em 20 anos, estas deduções com mais juros e correção monetária que ele vai ter no mercado de capitais a casa dele se torna baratíssima, porque ele está deduzindo anualmente do Imposto de Renda os juros e correção monetária que era um tributo que ele devia à União ao passo que aquele que tem baixa renda, veja V. Ex.ª, terá a devolução de 12%. Este ano teve 10% apenas de devolução, mas esta devolução não impediu que este mutuário que é de baixa renda, que deve estar na faixa daqueles inadimplentes dos 11%. Daí minha pergunta, Sr. Ministro, se V. Ex.ª teria idéia da gradação dos financiamentos.

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Acredito, também que este assunto será apresentado aqui como já foi feito nas exposições do Sr. Presidente do BNH pormenorizadamente. Mas trouxe estes dados e acho que talvez não valesse a pena duplicar nesta apresentação este aspecto tão detalhado que é importante, mas creio que poderá ser objeto de apresentação mais detida. Mas posso dizer o seguinte, o total de mutuários beneficiados pelos incentivos fiscais em 1975, quer dizer do ano-base de 1974, foi de 650 mil como mencionei. Até a prestação mensal média de 1.200 cruzeiros, porque está distribuida aqui no quadro em faixas desde a prestação que vai até 100 cruzeiros, depois até 100 e 200, quer dizer o valor da prestação de 200 a 400 de 400 a 700, de 700 a 1.200 cruzeiros. Então vamos tomar o limite de 1.200 cruzeiros de prestação média, considerando importante aí que englobemos mutuários de COHABs e de até cooperativas habitacionais de baixa renda, ou até de 1.200 cruzeiros de prestação de unidade habitacional, o acúmulo dos mutuários beneficiados corresponde a 85%. Quer dizer 85% dos 650 mil mutuários não pagavam mais de 1.200 cruzeiros, sendo que se considerarmos por exemplo até 700, correspondia a 60%. Então o benefício de fato se concentrou nas famílias de renda baixa. Isto com relação aos 1.358, que permitia o abatimento de 10%. O de 12% evidentemente vai seguir a mesma distribuição de freqüência, não vai haver uma grande alteração. Portanto, este benefício tem de fato um grande conteúdo social, mesmo porque ele revogou aquele critério de não haver limite máximo. Hoje existe um limite máximo para dedução do benefício fiscal no Imposto de Renda, de maneira que não tenho dúvida e sugiro mesmo a V. Ex.ª que faça esta pergunta, depois e acredito também que na exposição que o Presidente do BNH fará aqui porque sei que este aspecto será pormenorizado. Tenho a impressão de que V. Ex.ª já vai modificar um pouco o seu ponto de vista, depois de ser devidamente esclarecido. Mas poderia antecipar a V. Ex.ª outros dados porque este é justamente um levantamento feito do benefício fiscal para habitação, mostrando por região, por faixa de prestação mensal média e assim por diante, a relação entre o benefício concedido e o valor da prestação no caso por exemplo distribuição a COHABs e APEs, em todos os agentes financeiros, o número de mutuários que foram beneficiados e assim por diante. Por exemplo, de COHABs dos 650 mil beneficiados da COHAB exclusivamente foram 160 mil e na Caixa Econômica Federal 112 mil e assim por diante. Eu poderia inclusive deixar este material com V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Agradeço a V. Ex.ª Como vê V. Ex.ª procurei cingir-me à sua exposição, mas mesmo assim o assunto financeiro é tão complexo que é impossível se deixar de descer a detalhes em assuntos desta natureza. Por isso apresento assim minhas escusas porque V. Ex.ª não pode estar, como Ministro de Estado, aparelhado para responder estas perguntas. Mas veja V. Ex.ª eu tinha um questionário e o resumi para ficar dentro da exposição de V. Ex.ª e estamos descendo a minúcias. Não há como impedir-se que se desça a detalhes em assuntos desta natureza e de tão relevante importância para o País. Esta pergunta ficará para algum diretor ou algum técnico que venha debater e assim debateremos com mais minúcias.

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Pois não.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. Ex.ª afirmou que havia dificuldade em saber se o agente financeiro contratava, não posso saber qual é o sistema, se nomeia ou se contrata o agente financeiro, estas sociedades de crédito imobiliário, os que financiam a aquisição de casa própria excluida a Caixa Econômica que é um órgão estatal, se o Banco Nacional da Habitação tem conhecimento dos lucros e da forma do **modus operandi** desses agentes financeiros, se há limitação de lucros ou do volume de lucros desses agentes financeiros e se ele tem condições de controlar porque evidentemente são agentes financeiros e objetivam primacialmente o lucro. É evidente, é claro e até humano, não se condena isto, mas acontece que o plano tem caráter social e tenho a impressão de que aí já vem um conflito de base. Daí haveria necessidade de um controle para evitar lucros excessivos que não recairiam necessariamente sobre o BNH, mas sobre o mutuário.

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Mas V. Ex.ª pode estar certo de que isto constitui uma preocupação permanente do BNH e o BNH tem sistema de controle de todas as operações executadas pelos agentes financeiros, sejam entidades de crédito imobiliário, sejam APEs. De forma que inclusive levando às vezes intervenções nestas empresas como já foi feito quando se observa qualquer tipo de atuação indevida e prejudicial. De maneira que este controle existe e há uma limitação inclusive. O BNH controla até a remuneração dos diretores dessas sociedades. De maneira que V. Ex.ª pode estar certo de que este controle existe.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu desejava saber qual o montante total dos empréstimos feitos pelo BNH, até hoje, na aquisição de casa própria, nesse setor e o total dos ressarcimentos corrigidos até esta data.

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Se V. Ex.ª permite, eu poderia, compulsando os dados que tenho aqui, mas é uma questão apenas de alguns dias, a exposição que será feita pelo Presidente do BNH e seus diretores. O que posso dizer a V. Ex.ª no momento, é que a partir de 1978 o montante dos retornos, do SFH, superará o total líquido do FGTS que o BNH aplica nos programas habitacionais. Isso significa que o volume

de recursos de financiamento já foi tão expressivo e como existe realmente uma inadimplência relativamente baixa, os retornos já são muito grandes, permitindo novos financiamentos, e manter esse capital girando para financiamento de outras unidades habitacionais. Há um quadro, que será apresentado aos membros desta Comissão Parlamentar de Inquérito, desde o início do funcionamento do BNH, ano a ano, dos totais de financiamentos, dos totais dos retornos e isso responderá à sua pergunta.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Perfeito. V. Ex.ª falou sobre o FGTS e uma decisão recente do BNH, que autoriza os titulares das contas — os trabalhadores — a se utilizarem de todo ou parte do saldo das suas contas, para amortização, aquisição da casa própria ou liquidação dos seus débitos. Parece-me, Sr. Ministro, e é oportuno porque V. Ex.ª afirmou, que esta medida não produzirá os efeitos desejados pelo BNH, qual seja, de minorar as dificuldades do mutuário, principalmente daquele trabalhador, que é a grande maioria, e que tem o seu FGTS, que é um patrimônio formado para o trabalhador, para ele utilizar em determinadas circunstâncias. E quando digo a V. Ex.ª que não me parece que ela atingirá as suas finalidades, é levando em consideração que, segundo o decreto, só depois de 5 anos do Fundo é que ele pode aplicar a importância na amortização do seu débito. Gostaria que V. Ex.ª acompanhasse o raciocínio porque é aritmético e não pode ser preciso. Um trabalhador que tirou um financiamento há 5 anos atrás ou tira agora, de 70 mil cruzeiros; trabalhador esse que teria uma prestação de talvez 300 ou 400 cruzeiros, um trabalhador de 3 salários mínimos...

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Com 3 salários mínimos ele não teria condições de obter um habitação de 700 mil cruzeiros. Com 3 salários mínimos ele teria uma habitação de aproximadamente 35 mil a 40 mil cruzeiros.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — ... obrigado pela ilustração. Então, um trabalhador que tira um financiamento de 40 mil cruzeiros, de 3 salários mínimos, que seria hoje mais ou menos 1.500 cruzeiros, teria um crédito de 120,00 mensais no FGTS, que seriam 1.440,00 por ano, fora as correções, e em 5 anos ele teria 8.000,00 no Fundo. Daqui a 5 anos — tendo em vista essas condições — o trabalhador quer amortizar o seu débito de 35.000,00. Tenho impressão, Sr. Ministro, de que o saldo que ele tiver, que com as correções deverá estar em 10 ou 12.000,00, não será sequer igual às correções monetárias, porque as correções monetárias são feitas sobre 35.000,00, acrescidas das correções monetárias. No primeiro ano o débito de 35.000,00 vai ser corrigido — admitamos apenas para exemplificar — que sejam de 20%, em média. Então, no primeiro ano, a correção do débito já seria de 7 mil cruzeiros.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Mas, Sr. Deputado, vamos raciocinar. O FGTS está sendo corrigido anualmente e agora trimestralmente. De maneira que ele tem rigorosamente a mesma correção do Fundo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas a finalidade da minha questão não é essa, Sr. Ministro. É que o trabalhador tem 120,00 por mês, 1.440,00 por ano e com correção sobre isso. A correção do débito é sobre 35.000,00. A correção do depósito dele é sobre os 120,00 mensais, no segundo mês sobre 240,00 e assim sucessivamente. Ao cabo desses 5 anos ele descontou efetivamente 7 mil cruzeiros. Ele tem creditado em sua conta do FGTS, junto à Caixa Econômica Federal, 7.000,00 mais as correções que devem estar em torno de 12 ou 13.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Exatamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É um patrimônio do trabalhador hoje, porque praticamente o instituto da estabilidade não existe mais porque todos os trabalhadores já optam pelo Fundo.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Preferem.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Preferem o Fundo de Garantia.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Apenas para informar que V. Ex.ª já debateu sobre isso durante 45 minutos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esta será minha última pergunta. A sua interferência confirma o meu ponto de vista de que não deveria haver limitação de tempo, principalmente para o relator que terá a seu cargo preparar um relatório altamente complexo. Sr. Ministro, o meu raciocínio é o seguinte: esse débito estará com correção de 20%? Não, estará a menos do que o dobro ou pelo menos 80% disso, estará em 60.000,00, com as correções. Como V. Ex.ª fez afirmação, nos veio a idéia de formularmos essa pergunta a V. Ex.ª Então, o débito de 35.000,00 passou, no mínimo, para 70.000,00. Ele vai lançar mão do seu único patrimônio — veja V. Ex.ª a razão de ser da minha pergunta — que seriam 14 ou 15.000,00 que ele tinha e que não vai cobrir sequer a correção monetária que o BNH lhe cobrou?

E cobrou do dinheiro dele, porque o FGTS é uma das fontes de recursos de que dispõe o BNH para suas aplicações. De acordo com meu raciocínio, ele ficaria sem o FGTS e permaneceria devendo da mesma maneira, diminuiria apenas o valor das prestações.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Sim, Deputado Fernando Gama. Em primeiro lugar, deixemos bem claro que o FGTS foi rigorosamente remunerado em juros e correção monetária no período. O que o Governo fez foi apenas permitir, não obrigar, que o detentor de conta do FGTS use parte dos seus fundos para atender à poupança — que ele tem de apresentar no caso de não se tratar do PNH Popular, PLANAP, em que não há necessidade de poupança, atender a essa poupança ou atender à amortização de uma parte maior do seu débito. Esta é uma faculdade dada aos detentores das contas do FGTS. Faz-se necessário esclarecer que há anualmente correção, em sistema de juros compostos, do FGTS — atualmente a correção é procedida trimestralmente em virtude de modificação ocorrida, o que assegura ao trabalhador, de igual forma, correção idêntica. De maneira que dita faculdade é absolutamente voluntária, ninguém obriga o detentor da conta a usar seu patrimônio para isso. Estamos permitindo se ele quiser.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Certo. Mas daí o meu ponto de vista é o de que tal medida não surtirá os efeitos esperados. Se o mutuário atentar para esse fator — pois seu débito cresceu muito e o FGTS é 8% sobre o seu salário, os depósitos em dinheiro na sua conta são bem menores que a correção monetária do seu débito — não optará pela amortização do débito. Ele amortiza o débito, diminui um pouquinho a prestação, fica sem o seu fundo e continua devendo da mesma maneira, porque ele não paga a correção monetária, que dirá o capital, com o seu fundo de garantia. Daí a minha afirmativa e subsídio, a título de informação a V. Ex.ª, de que a medida não atingirá os objetivos a que se propõe o Governo ao facultar ao trabalhador utilizar o seu fundo de garantia para amortização de débito.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Para acrescentar — se V. Ex.ª me permite — penso que a medida não pode ser tomada isoladamente. Foi ela uma das medidas adotadas pelo Governo visando facilitar o acesso e o pagamento da moradia própria às famílias de baixa e média rendas. Repito: esta é uma faculdade de que dispõe hoje a família brasileira, porque não havia esse expediente; anteriormente, a legislação não o permitia. Atualmente, permitimos também que o mutuário, se quiser, use parte do seu patrimônio para reduzir o seu débito. Creio que, se a medida isoladamente não resolve o problema, pelo menos ajuda às famílias que quiserem usar seus recursos para esse fim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Tendo em vista estar o meu tempo esgotado, agradeço a V. Ex.ª, Sr. Ministro Rangel Reis, a atenção dispensada, reservando-me para outras inquirições se necessário for.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Deputado Theobaldo Barbosa.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Exmo. Sr. Presidente desta Comissão, Exmo. Sr. Ministro Rangel Reis, Exmo. Sr. Relator-Geral e Srs. Deputados. Sr. Ministro, foi V. Ex.ª bastante claro, objetivo e muito convincente, porque, de início, já dirimiu muitas das dúvidas que tínhamos ao começarmos nossos debates. Neste instante, digredirei um pouco, mas preciso de uma informação, para que, no conjunto global, possa eu acompanhar os trabalhos desta CPI. Permita-me V. Ex.ª que desvie a finalidade específica desta Comissão ao abordar assunto que diz respeito bem de perto aos seus objetivos. O Governo revolucionário, mais precisamente o PNH, tem dado muita ênfase à concentração urbana em detrimento do campo. Com isso pudemos observar, pelo menos no meu Estado, Alagoas, pequeno mas de grande densidade demográfica, que está havendo êxodo do homem do campo em demanda à cidade. A cidade recebe, por parte do Governo, como bem salientou V. Ex.ª, apoio no sentido de construção de habitações, sistemas de saneamento e integrado de saúde, etc. Então, inegavelmente há apoio do Governo à grande maioria dos municípios brasileiros. Com isso, sem querermos negar o mérito governista nesta ação, está o Governo estimulando o êxodo rural. Ao chegar à cidade, enfrenta o ruricola os piores problemas, a começar pelo desemprego ou subemprego, o que ocorre em demasia nas cidades do Nordeste brasileiro. Então, pergunto a V. Ex.ª: há algum plano do Governo no sentido de fixar o homem no campo?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Sr. Deputado Theobaldo Barbosa, creio que sua pergunta se refere, talvez, a aspectos relacionados com habitação rural.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Perfeitamente.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Porque dentro do temário desta Comissão, a pergunta é muito pertinente

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
128

e oportuna. De fato, o BNH vem estudando — e possui um grupo de trabalho especificamente para esse fim — a possibilidade de iniciarmos um programa de habitação rural. A questão é muito complexa, porque, em diversas Unidades da Federação, o meio rural não possui condições fáceis para financiamento de habitação rural. Digamos que me perguntasse V. Ex.ª onde eu acharia que isso seria mais viável. Por exemplo: no Rio Grande do Sul e em Santa Catarina, onde existe maior concentração de famílias em áreas rurais; de fato, é relativamente mais fácil financiar um programa de habitação rural. Existe, por outro lado, o problema da posse e do domínio da terra. Financiar um programa de habitação rural para o proprietário rural que detenha a posse e o domínio do terreno isoladamente, é claro, não traria os benefícios sociais que nós pretendíamos alcançar e que temos certeza que V. Ex.ª está pretendendo atingir. Porque importante seria encontrar um mecanismo capaz de permitir a melhoria da habitação rural para uma larga camada da população do campo, mesmo daqueles que não são proprietários rurais, mas arrendatários, posseiros, meeiros, agregados, moradores, enfim, toda essa gama de família que vive no meio rural, em condições muito pobres e que, às vezes, emigra justamente pela falta de condições adequadas no meio rural. Mas é preciso, evidentemente, dentro do Sistema de Habitação, que está muito preso ao problema das garantias, a não ser que se encontre uma outra forma, um outro recurso financeiro capaz de financiar um programa de habitação rural; dentro do SFH, repito, é preciso atentar muito para o problema da garantia do mutuário rural, no caso. Se fosse um proprietário, isoladamente, o problema não teria expressão. Então nós estamos estudando essa questão em função das áreas onde se localiza a distribuição, a densidade rural, que é muito importante nesse ponto, e outros mecanismos. Agora, na nossa opinião, teremos que encontrar além dos recursos do SFH, outro tipo de recurso da União, de orçamento, para atender a um programa dessa natureza. A não ser através de alguns projetos. E isso já existe. Por exemplo: em São Paulo, a COHAB bandeirante, que eu mencionei há pouco ao Deputado Fernando Gama, tem um programa específico para os chamados "bóias frias". O trabalho, evidentemente, é complexo, difícil. Há agricultores que trabalham na área rural, mas moram em zonas urbanas, relativamente próximas ao setor de trabalho rural. Para esses existem conjuntos habitacionais. Mas a pergunta de V. Ex.ª se refere à fixação do homem à área rural. Digo a V. Ex.ª que, de fato, o BNH com as limitações que mencionei e dentro da complexidade do problema, está estudando o assunto e nós pretendemos ainda este ano obter algo definido a respeito.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Agradeço a V. Ex.ª pela resposta. Eu sei que o problema é muito complexo. Quando fiz a pergunta a V. Ex.ª, já admitia a sua resposta. Entretanto, é bom citar aqui, um fato que me veio à lembrança. É que, certa vez, ao inventor Thomaz Edson perguntaram a razão de tantos inventos. E ele, então, respondera que seus inventos deviam 1% à inspiração e 99% à transpiração. É exatamente por transpirar essas idéias que, talvez, no futuro se possa chegar a uma solução para fixar, também, a moradia para o homem do campo através do SFH. Agradeço a V. Ex.ª a atenção às minhas perguntas e dispenso o restante do tempo de que poderia dispor para que outros façam indagações a V. Ex.ª Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Relator-Substituto, Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, preliminarmente, quero deixar bem claro que, quando sugeri a limitação do tempo, foi visando a preservar o direito de todos os Srs. Deputados de inquirirem. V. Ex.ª é testemunha de que, inclusive, vários que estavam inscritos já não estão mais aqui, porque não tiveram oportunidade de inquirir. Mas, Sr. Ministro, V. Ex.ª, na lúcida e objetiva exposição com que brindou a CPI, falou na dificuldade da difinição do **deficit** habitacional. Pergunto: qual seria o conceito de V. Ex.ª sobre **deficit** habitacional?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Do ponto de vista teórico, o **deficit** habitacional, de fato poderia ser verificado através de um levantamento do total de famílias existente no Brasil. Dados nesse sentido existem e podem ser obtidos através do censo demográfico. Pode-se examinar também, o censo dos domicílios existentes no País, bem como o número de famílias e as características dos domicílios. Pode-se fazer uma análise quantitativa e, portanto, qualitativa desses domicílios, para se fazer, então, uma avaliação entre, digamos 20 a 25 milhões de famílias que existem, aproximadamente, no Brasil e o total de domicílios, não só com relação à quantidade, mas, sim, também, à qualidade. O censo domiciliar do IBGE faculta a análise das características dos domicílios. Assim, podemos saber se são prédios rústicos, como são constituídos os prédios, quantos cômodos têm. Então, mediante a análise do total das famílias, a análise do total dos domicílios, bem como das características destes, se chegaria ao **deficit** teórico, a fim de que, num programa que visasse ao atendimento da totalidade das famílias brasileiras, num prazo "x", se pudesse dizer: não, agora vamos atender num prazo "x" esse **deficit**. Seria um caminho para definir o **deficit** habitacional no País.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a V. Ex.ª, Sr. Ministro. Trilhando esse caminho, V. Ex.ª teria condições para fazer uma estimativa, mesmo que aproximada, desse **deficit** um quantitativo dele?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Somente no que diz respeito a áreas urbanas, não? Creio que V. Ex.ª se refere a áreas urbanas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Eu estava me referindo, Sr. Ministro, ao global. Entretanto, se V. Ex.ª tiver dados apenas de áreas urbanas, poderá citá-los. Respondendo a uma pergunta anterior do meu ilustre companheiro, Relator-Substituto da Aliança Renovadora Nacional, V. Ex.ª falou, ainda, em um grupo de trabalho que estaria projetando a política de habitação rural. Mesmo em áreas urbanas então Sr. Ministro.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — A população urbana do País, hoje, como sabe V. Ex.ª, é de aproximadamente 60% do total. A população brasileira, hoje, é da ordem de 106 milhões de habitantes. Portanto, nossa população urbana é de cerca de 61 a 62 milhões de habitantes. Isso significa um total de domicílios, na área urbana, da ordem de 2 a 3 milhões de unidades. Dessas, sabemos que, cerca de 3 a 4 milhões não são unidades de baixa qualidade. Trata-se de unidades habitacionais que requereriam um plano habitacional adequado. Portanto, com as estimativas que temos evidentemente de natureza absolutamente teórica e até mesmo um pouco precária, em função da natureza desses dados, que merecem uma análise muito mais detida, poderíamos dizer que, no meio urbano, haveria de 6 a 8 milhões de domicílios, de casas a serem construídas num prazo razoável.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. Ex.ª poderia estimar esse prazo que considera razoável?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — É evidente que essa migração rural-urbana, como disse, é contínua. A população urbana de São Paulo — como sabe V. Ex.ª — hoje alcança 85% da população de São Paulo. E este é um fenômeno, no Brasil, que se acelerou muito nos últimos anos. Evidentemente, esses fenômenos não vão cessar num prazo curto. Então, não poderíamos raciocinar em termos estáticos, no que diz respeito ao nosso programa habitacional, mas, logicamente, usando todos os recursos de que dispomos, como a massa de financiamento, não só através do FGTS, como do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, que se consubstancia na poupança voluntária, bem como utilizando o retorno dos financiamentos existentes. Tudo isso significa uma mobilização de recursos no período de 75 a 79, pelo programa plurianual do BNH, que, aliás, está aqui, de cerca de 200 bilhões de cruzeiros. Há previsão para construção de cerca de hum milhão de residências. Ora, 200 bilhões de cruzeiros, significam, por ano, nesse período, aproximadamente 40 bilhões de cruzeiros, o que, por sua vez, representam 5% do Produto Interno Bruto do País. É um esforço considerável para execução de um programa habitacional, talvez com poucos similares no mundo, como V. Ex.ª sabe muito bem. De maneira que, diante do programa de 1 milhão de residências a ser desenvolvido de 1975 a 1979, se nós pudéssemos considerar essa situação como estática, em termos de migração rural-urbana, poderíamos dizer que dentro de 6 a 7 anos o problema urbano habitacional estaria bastante minorado. Mas temos que pensar que há, continuamente, uma massa que se desloca. Por isso é difícil estabelecer o horizonte de tempo para se afirmar que o País vai resolver o seu problema habitacional. E isso está muito ligado ao próprio estágio, ao próprio nível de desenvolvimento do País. É preciso que também tenhamos muita consciência de um fato: o Governo brasileiro, particularmente a partir de 1964, deu uma ênfase muito grande à habitação. Primeiro, porque é um problema socialmente gravíssimo e que precisa ser resolvido; segundo, porque a indústria de construção civil envolve várias variáveis, dá empregos e ativa a economia brasileira através de diversos programas e subprogramas. Mas a habitação, em si, num País que ainda precisa usar a sua poupança para investimento altamente reprodutivo para se desenvolver — seja país socialista, seja país capitalista — a habitação sempre representa, digamos assim, o coroamento de um programa de desenvolvimento econômico. Na realidade, o Brasil decidiu se antecipar em muito ao se desenvolver um programa tão amplo de habitação, e o fez bem, porque é preciso cuidar socialmente desse problema. Mas sabemos perfeitamente que outros países do mundo, dos dois regimes, capitalista e socialista, não têm programas habitacionais tão intensos como o Brasil os tem hoje. E isso faz, evidentemente, em detrimento de um programa de investimento — digamos — em áreas altamente reprodutivas e industriais básicas, e assim por diante, que poderiam estar dando ao Brasil condições de desenvolvimento muito mais rápido. Mas é preciso cuidar da parte social. Daí a razão pela qual, respondendo a essa pergunta de V. Ex.ª que é muito importante e lúcida acho que é muito

difícil dizer qual o horizonte do tempo em que estará resolvido o déficit habitacional do Brasil. Vamos esperar que o aspecto do desenvolvimento econômico, enfim, do programa da migração rural-urbana, se defina de maneira mais clara, que haja mais recursos para se desenvolver um programa dessa natureza, para se falar em termos de prazo, de horizonte. Vamos admitir — é muito difícil dizer — que até 1979 a 1980, com 1 milhão de casas, estaremos já atendendo a 20% das necessidades, se essa situação estática se mantiver.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Muito obrigado, Sr. Ministro. Sr. Ministro, V. Ex.ª poderia esclarecer a relação entre o numerário entregue sob responsabilidade do SFH e o meio circulante?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Vamos considerar duas das três fontes que mencionei, porque a outra, como se trata de retorno de financiamento, no caso, não se deve levar em conta. Mas, vamos considerar as duas fontes principais: o FGTS e a poupança. A poupança voluntária, através das cadernetas de poupança e das letras imobiliárias, e o FGTS, mediante os 8% das folhas de pagamento. O total corresponde, por ano, a aproximadamente 18 bilhões de cruzeiros, e o total da poupança está em torno de aproximadamente 40 a 50 bilhões de cruzeiros. De maneira que teríamos uma soma anual da ordem de 58 a 70 bilhões de cruzeiros, no total das duas principais fontes de recursos que sustentam o programa de habitação. Na realidade não está distante daquela soma mencionada no II PND e que indiquei na minha exposição. O meio circulante brasileiro, hoje, deve ser da ordem de 600 a 700 bilhões de cruzeiros. De maneira que eu diria que seriam uns 10%.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a V. Ex.ª, Sr. Ministro, o BNH é um órgão que se constitui, sobretudo no centro executivo, no centro de operação da política habitacional. Mas é evidente que as diretrizes dessa política habitacional são traçadas pelo Governo e através de V. Ex.ª Somos conhecedores de um esquema de defesa das COHABs que assegura a função social precípua que possuem. Um desses esquemas é o sistema adotado na distribuição das unidades, que deve obedecer à política do Ministério do Interior e que é levado em conta obrigatoriamente pelas COHABs, no sentido de só haver a distribuição mediante o atendimento de determinados critérios. A minha pergunta, Sr. Ministro, é a seguinte: qual o policiamento existente para que esses critérios sejam religiosamente atendidos pelas COHABs e o que se pode fazer no sentido de evitar a substituição de critérios sociais por critérios políticos na distribuição dessas unidades habitacionais?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Como eu mencionei na minha exposição, temos tido grande preocupação no tocante à higidez financeira e também à direção técnica e administrativa das COHABs. Quando chegamos ao Ministério, já acompanhávamos de certa forma, o desenvolvimento do programa habitacional e víamos a importância que têm as COHABs justamente para o atendimento daquela parcela de população que precisa ser mais bem atendida, uma vez que cabe às COHABs a execução do programa habitacional — procuramos manter entendimento direto com os Governadores, porque, evidentemente, a direção das COHABs depende dos Governos Estaduais ou dos Municípais, principalmente dos primeiros. O que então fizemos, simplesmente, foi manter um contato com todos os Governadores. E o BNH dá assistência técnica às COHABs. Muitos técnicos do próprio BNH foram para a presidência das diversas COHABs. Poderia citar um exemplo: o Presidente da COHAB do Recife é um técnico do BNH. Procuramos ajudar, técnica e financeiramente, as COHABs, o que não foi difícil, porque, na realidade, os Governadores que assumiram, dentro de uma orientação direta do próprio Presidente da República, tomaram muito cuidado na escolha de dirigentes das COHABs, a fim de que de fato elas pudessem se desenvolver com muito maior dinamismo. A nossa sugestão foi sempre no sentido de que preferentemente só houvesse uma COHAB, a nível de Estado, a não ser no caso, por exemplo, de São Paulo, que tem 7 COHABs, e que precisa tê-las, dada a sua dimensão. O Rio de Janeiro, por exemplo, como sabe V. Ex.ª, tinha 3: uma na Guanabara, propriamente dita, uma em Niterói e outra em Volta Redonda. Hoje tem duas, porque ficou a de Volta Redonda, que atende muito à Companhia Siderúrgica Nacional. As outras duas foram fundidas numa só para se obter economia de escala, enfim melhoria operacional. Portanto, a ação do Ministério do Interior e, particularmente, do BNH, no terreno das COHABs, evidentemente, foi política, no sentido de mostrar aos Governadores o perigo de ter uma administração de COHABs que não seja altamente eficiente, dada a responsabilidade que elas têm. Eu tenho a impressão de que se está conseguindo um bom resultado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a V. Ex.ª, Sr. Ministro. Há pouco tempo, houve uma celeuma a respeito do FGTS. O Governo, Sr. Ministro, cancelou a atualização trimestral das contas vinculadas ao Fundo? Em caso positivo, por que o fez?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — De fato, a Lei n.º 5.107, que criou o FGTS, em 1966, Fundo que veio a operar em 67, previu a correção trimestral. Em 1970, o Governo decidiu, através de um decreto, porque se tratava da regulamentação desse dispositivo legal, mudar esse sistema para uma correção anual, sendo a correção de um ano, feita a 31/12, com relação ao saldo base de 31/12 do ano anterior. Na realidade, a razão fundamental dessa mudança foi a seguinte: como se tratam de 15 milhões de contas ativas e 10 milhões de contas inativas, que significam aquelas que não são mexidas, não são tocadas, e como 15 milhões de contas ativas são operadas constantemente, havia muita dificuldade técnica para que essa correção trimestral fosse feita pelos bancos, que são os agentes que atendem ao FGTS, de modo geral, pela rede bancária. De fato, essa foi a razão principal que levou a que a correção fosse feita, uma só vez por ano. Mas a contrapartida disso, não podemos negar, foi um prejuízo para os trabalhadores, para os detentores das contas, porque, se sacassem no meio do período, não contariam com a correção monetária. Como, por outro lado, houve um aperfeiçoamento, da rede bancária, do sistema de computação eletrônica, pudemos encontrar uma solução. No ano passado, em 5 de dezembro, tratamos do assunto com o Presidente, depois do estudo feito pelo BNH, que é o órgão gestor do FGTS. Estudamos isso no segundo semestre de 74 e em 75, examinando a situação com todos os bancos. V. Ex.ª compreende o volume que isso significa em termos de trabalho. E o que se encontrou, estudando o assunto com o Ministério do Trabalho e com o Ministério da Previdência Social, foi uma fórmula para aliviar de certa forma o trabalho da rede bancária, para que esta, sem erro, pudesse fazer a correção trimestral. Qual foi a medida adotada para aliviar a rede bancária de certos trabalhos e para que pudesse fazer uma correção monetária trimestral? Foi a seguinte: no caso da dispensa de trabalhador, ou empregado, de maneira geral, por qualquer empresa, no recibo de pagamento do mês, que a própria empresa também inserisse — pode parecer uma medida sem maior importância, mas, dado o volume, representou bastante coisa — à parcela correspondente ao FGTS. Isto, estudado com os bancos, facultou a volta da correção trimestral. Como conversamos, realmente, estávamos angustiados para que voltasse, porque achávamos extremamente injusto o que vinha acontecendo. No dia 5 de dezembro, então, o Presidente, pelo Decreto n.º 76.750, decidiu a volta da correção trimestral, o que se vem fazendo até agora, a partir de 1976, com aquele adendo que se adotou, no sentido de corrigir também o ano de 1975.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Muito obrigado, Sr. Ministro. O Presidente já me adverte de que meu tempo está se encerrando. Permito-me fazer uma última pergunta. Hoje, a opinião pública nacional foi surpreendida com uma notícia de que um empresário paulista, dos mais expressivos, pela autoridade, enfim, pela liderança que ocupa, encaminhou um memorial ao ilustre Secretário-Geral do Planejamento, Ministro Reis Velloso, em que sugere o deslocamento do Banco Nacional da Habitação para a área do Ministério da Fazenda, sob a alegação de que o Banco, com os seus recursos, poderia fazer uma operação mais de acordo com as necessidades da conjuntura econômica brasileira. Sr. Ministro, não conhecemos o inteiro teor do memorial e, por sinal, não costumamos fazer perguntas aprioristicamente. Mas de qualquer maneira, houve a notícia, que foi hoje registrada por vários órgãos da imprensa, e me julgo na obrigação, então, de trazê-la aqui, com a seguinte pergunta: V. Ex.ª tem conhecimento e, se tem, pode adiantar qual o pensamento do Governo a esse respeito?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Embora, Deputado, realmente a pergunta não seja pertinente ao tema da Comissão Parlamentar de Inquérito, não há nenhuma dificuldade em respondê-la. Não tenho conhecimento desse memorial. O pensamento do Governo já foi definido várias vezes. O BNH, na verdade, tem uma dupla vinculação. A vinculação dele é ao Ministério do Interior, para execução do programa nacional de habitação, para o programa nacional de saneamento, para o desenvolvimento urbano, naquilo que ele financia, em termos de transportes de massa, e assim por diante. E tem uma vinculação ao Ministério da Fazenda, como tem também o Banco do Nordeste, o Banco da Amazônia. Enfim, todo o sistema bancário e financeiro do País tem uma vinculação ao Ministério da Fazenda. Tanto assim, que o BNH faz parte do Conselho Monetário Nacional, de acordo com os aspectos financeiros, como banco. Vimos, há pouco, em função até mesmo das perguntas que V. Ex.ª fez, que realmente o SFH representa muito em termos das finanças públicas do País e até mesmo do volume de recursos que envolve. De maneira que a vinculação ao Ministério da Fazenda já é perfeitamente normal. Quanto ao trabalho, na parte do Banco, sob o aspecto financeiro, há uma vinculação com o Ministério da Fazenda, através do Conselho Monetário Nacional, e uma vinculação técnica total ao Ministério do Interior, de acordo com a lei. Não há nenhuma cogitação no sentido de se mudar esse regime.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Ministro, acreditando na pertinência da pergunta que fiz a V. Ex.ª, porque ela é endereçada ao BNH, que é o órgão central

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
129

e nevrálgico de todo o SFH, eu agradeço a V. Ex.ª pela forma gentil com que me brindou e pela paciência que teve.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, Srs. Membros da Comissão Parlamentar de Inquérito, eminente Ministro Rangel Reis, preliminarmente compete dizer aqui que V. Ex.ª foi muito objetivo na exaustiva explanação que fez perante esta Comissão, elucidando-a em muito naquilo que necessitamos para orientar nossos trabalhos e nossas conclusões com relação aos fatos que se apuram sobre o SFH. O eminente Deputado Theobaldo Barbosa iniciou a sua indagação com um problema que nos parece da maior importância para a atual conjuntura nacional. S. Ex.ª referiu-se à situação da habitação para o homem do campo, já que atualmente se tem dado muita ênfase aos problemas urbanos no nosso País. Sr. Ministro, verifico que a mobilização para o serviço militar no Brasil se tornou bastante sensível para a importância do problema nas áreas rurais. Naturalmente, depois de notáveis pesquisas neste campo, ficou decidido que dos 3.953 municípios brasileiros somente 920 são tributáveis para a prestação do serviço militar. Com isto se quer provar que, se não houver uma modificação no sistema da concentração das populações, permitindo-se que elas se desloquem das áreas de produção para as de consumo — atualmente, segundo revelou V. Ex.ª cerca de 60% da população está hoje concentrada nos centros urbanos — não poderemos dar cumprimento ao desafio governamental, preconizado inclusive na palavra respeitável de V. Ex.ª e, recentemente, do eminente Ministro da Fazenda, para que enfrentássemos o problema da produção, para atingir níveis de exportação que nos permitam manter o equilíbrio na nossa balança de pagamentos na política exterior. Mas, Sr. Ministro, o propósito desta Comissão é exatamente o da pesquisa de elementos, de procurar alcançar os elementos necessários que possam ser oferecidos à política governamental, no sentido de aprimorar o SFH em nosso País. Veja V. Ex.ª que a meta prioritária na política da Revolução, implantada em março de 1964, foi precisamente a da habitação. Cento e vinte dias após haver assumido o Governo da República, o Presidente Humberto de Alencar Castello Branco editava a Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, que criou o PNH, englobando a construção da casa própria, saneamentos básicos, cooperativas habitacionais etc. Segundo revelou V. Ex.ª, o fulcro da sustentação do SFH está consolidado nos recursos do FGTS, cuja aplicação, através dos agentes financeiros, em convênio com o BNH, está sujeita a reversão com acréscimo de juros e correção monetária. Assim, Sr. Ministro, impõe-se indagar a V. Ex.ª as seguintes informações: primeiro, como se processa o mecanismo do convênio entre o BNH e os agentes financeiros para o financiamento das unidades habitacionais em razão do capital aplicado e os juros e correção monetária sobre ele incidentes? Esta é a nossa primeira pergunta a V. Ex.ª

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Deputado Jorge Arbage, as sociedades, os agentes financeiros apresentam seus projetos ao BNH. Esses projetos de agentes financeiros, seja na área de cooperativas, seja na área de outro tipo de construção de habitação, sempre através do agente financeiro, sociedades de crédito imobiliário ou associações de poupança e empréstimo, são apresentados ao BNH. O BNH, em função da natureza do projeto, repassa recursos aos agentes financeiros e as taxas de juros variam em função do empreendimento. Essas taxas de juros, quando se trata de habitações para mutuários de acima de 10 salários mínimos, a taxa de juros aí já é de cerca de 10%, justamente a fim de assegurar uma taxa de juros que é de 1% apenas até um determinado limite do salário mínimo, para o mutuário, naquela distribuição, visando inclusive a uma distribuição de renda que está embutida dentro do SFH. De maneira que existe uma diferenciação das taxas de juros dos diferentes empréstimos que estão com seus financiamentos concedidos pelo BNH aos agentes financeiros, para financiamento de unidades habitacionais, em função da natureza do empreendimento, isso de acordo com uma escala variável, em função justamente do capital e da natureza do empreendimento.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A resposta de V. Ex.ª, Sr. Ministro, quase que elimina a segunda pergunta que mesmo assim farei a V. Ex.ª, porque me parece necessário elucidá-la melhor. Os índices dos juros e de correção monetária incidentes sobre o capital obtido pelos agentes financeiros junto ao BNH são os mesmos cobrados por aqueles aos mutuários adquirentes da casa própria ou há oscilação para mais ou para menos? Por quê?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — O BNH, inclusive, de acordo com a resolução do Exmo. Sr. Presidente da República, a 23 de dezembro de 1974, quando se reformulou o mecanismo financeiro do SFH, incluiu a remuneração do agente financeiro. Essa remuneração do agente financeiro inclusive hoje é indutiva, é maior quando os financiamentos são concedidos para as habitações de renda mais baixa. Quer dizer, o Banco Nacional da Habitação regula a remuneração do agente financeiro, e essa é a única diferenciação que existe entre o total do financiamento e a taxa de juros cobrada pelo BNH e a taxa de juros cobrada pelo agente financeiro ao mutuário final, quer dizer, é a remuneração que o agente financeiro evidentemente tem que ter para preservar a sua empresa, para manter a sua empresa. E esta remuneração é fixada pelo BNH e é estabelecida de acordo com o mecanismo financeiro existente.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — V. Ex.ª, parece-me, elucidou aqui uma dúvida. O juro cobrado pelo agente financeiro ao mutuário é estabelecido através da política do próprio BNH?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Exatamente. E sem considerar aquela parcela de 2% ou variável em torno de 2%, que é a remuneração do agente financeiro.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Ministro Rangel Reis, haveria possibilidade de um estudo em que o BNH pudesse eliminar a intermediação dos agentes financeiros junto aos mutuários de baixa renda?

Refiro-me àqueles adquirentes das chamadas casas econômicas, àqueles do salário mínimo, executando diretamente o Plano Habitacional com vistas ao barateamento dos custos da aquisição.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Deputado, o agente financeiro para essas chamadas econômicas, casas populares, são as COHABs, entidades do poder público basicamente. Creio que não haveria nenhuma vantagem em se transformarem as COHABs em entidades do BNH. O que importa é que há uma coordenação, como eu disse, técnica e financeira, das COHABs, a fim de que elas funcionem dentro de um rigor muito grande no tocante ao aspecto financeiro e técnico de forma que, como o BNH é, como disse, também um Banco de segunda linha, quer dizer, ele repassa o dinheiro e coordena o programa financeiro e técnico, de fato não creio que houvesse nenhuma vantagem para nós mudarmos esse mecanismo, desde que as COHABs são os órgãos governamentais, do Governo Estadual e Municipal, para execução desses programas, sem que isso importe que não se possa executar, também, programas de baixa renda através de outros tipos de agentes financeiros. Pelo contrário, o sistema hoje é indutivo no sentido de que o agente financeiro, qualquer um, possa também entrar e pleitear um programa de baixa renda, e neste sentido o BNH também favorece. De maneira que penso que não seria o caso de se criar uma companhia estatal vinculada ao BNH para executar diretamente esse tipo de programa. O importante é manter e haver um sistema de coordenação bastante eficaz do BNH no sistema.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Muito bem, Sr. Ministro, consta que o FGTS não deveria carrear recursos para o SFH. Consta mesmo que a agência administradora do FGTS seria inicialmente o Banco do Brasil. O FGTS só ficou para o BNH porque esse Banco, segundo foi revelado, estaria sem recursos para implementar o Plano Habitacional. Quanto hoje representa o FGTS, percentualmente, no total de recursos do Banco?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Acho que vou repetir uma frase dita ainda agora pelo Deputado Theobaldo Barbosa: é preciso inspiração e muita transpiração. Foi o que o fez o Governo, quando na verdade estudou o FGTS, na época, causando muita celeuma em função da questão da estabilidade, mas com grandes vantagens gerais para o sistema e criando um mecanismo excepcional garantidor de um programa que é de grande importância social, a habitação. O líquido entre os depósitos e as retiradas do FGTS anualmente é um dado controlado mensalmente pelo BNH, gestor do Fundo. Ele permite justamente ao BNH esta grande massa de manobra para executar o programa habitacional. Se não houvesse o FGTS — e não havia antes de 1967 — e o Banco, como V. Ex.ª muito bem disse, foi criado em 1964, pouco depois da Revolução, na verdade ainda hoje estaríamos com outro tipo de esquema financeiro ou com aquelas dificuldades, porque com recursos orçamentários seria muito difícil, praticamente impossível desenvolver um programa com a amplitude do programa habitacional. Os recursos do FGTS, quer dizer, o líquido tirando o depósito e retiradas, que permitem ao BNH desenvolver o programa, é de aproximadamente, como mencionei há pouco, de 18 bilhões de cruzeiros por ano. De maneira que essa é uma grande massa de recursos que o BNH utiliza em benefício do trabalhador e remunerando, é preciso lembrar isso sempre. É preciso encontrar outra fórmula ou outro esquema de utilização do fundo, mas não podemos deixar de remunerar o FGTS porque esse dinheiro pertence ao trabalhador, e quando o trabalhador quer tirar seu dinheiro, ele tem de tirar com juros e correção monetária rigorosamente em dia, ainda mais agora que voltou a ser trimestral. De maneira que acho que o mecanismo do FGTS foi extremamente inteligente e proporciona recursos ao BNH e ao Sistema para execução desse grande programa.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Ministro, outro problema muito importante que cremos possa V. Ex.ª elucidar

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
130

perante a Comissão é o que diz respeito à crise no mercado de capitais em decorrência da qual os imóveis se tornaram o melhor investimento. Assim, há muito capitalista comprando imóveis pelo SFH para alugá-los a preços superiores à prestação, o que inflaciona o mercado de aluguéis. Indagaria de V. Ex.ª por que o BNH não adota sistema para o aluguel?

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Deputado Jorge Arbage, esse assunto foi estudado pelo BNH, inclusive em função de um Projeto de Decreto apresentado ao Congresso Nacional, à Câmara dos Deputados, pelo Deputado Salvador Julianelli, de São Paulo. A matéria foi estudada e inclusive houve um entendimento do Ministério do Interior e do BNH com a Câmara dos Deputados, no sentido que se prepare um substitutivo ao projeto apresentado. O assunto realmente é muito interessante, mas no Projeto apresentado foi demonstrado que o Deputado Julianelli concordou plenamente que, o Sistema de Aluguéis sairia bem mais oneroso para o mutuário do que ele comprar de fato o imóvel, pagar seu imóvel e tê-lo, evidentemente, como casa própria. De modo que o BNH está estudando a matéria e V. Ex.ª fez muito bem, em minha opinião, em mencionar o assunto.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Muito obrigado, Sr. Ministro, apenas para concluir, com a benevolência da Presidência, uma última pergunta a V. Ex.ª, que também me parece oportuno ser esclarecida: há em perspectiva algum estudo visando a contornar a situação dos mutuários de baixa renda que não tiveram condições de manter em dia o pagamento de suas prestações e estão sendo acionados judicialmente pelos agentes financeiros?

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Mencionei, Deputado, que evitamos de toda forma o despejo. O despejo é realmente o último grau, a última hipótese considerada depois de esgotados todos os entendimentos. No caso de COHABs especialmente evitamos o despejo. A recomendação do BNH é a seguinte: todas as COHABs hoje dispõem de um sistema de assistência social. É preciso saber que muitas famílias deixam de pagar suas prestações. O não pagamento delas por mais de três meses — e essa é a regra que já se observou — cria grave problema, pois a cobrança desses atrasados se torna difícil. É preciso notar que se o mutuário não pagar à COHAB, esta não tem condições de pagar o BNH; o Estado, por sua vez, que deu como garantia o Fundo de Participação, tem que entrar. Esse dinheiro é do povo. Enfim, o sistema não funciona. Há um cuidado muito grande no exame do rendimento familiar. As prestações são relativamente baratas, e há o incentivo fiscal, do Decreto-Lei n.º 1.431, que alterou o n.º 1.358. Verifica-se nos conjuntos que temos visitado que, de fato, em termos de prestação, com o desconto concedido e o relacionamento disso com a renda das famílias, a proporção é muito baixa. Daí a razão dessa inadimplência cada vez menor. Procura-se com muito cuidado evitar que haja esse tipo de atraso. Quando há um atraso, a orientação às COHABs é de uma recomposição, é de um exame, uma dilatação de prazo. Agora, não nego alguns casos, particularmente no de algumas Cooperativas, como eu disse, de pessoas que compram imóveis, alugam o imóvel e não pagam as prestações. Nesse caso, estamos despejando.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — S. Ministro V. Ex.ª realmente nos ofereceu valiosos subsídios para que se possa, nesta Comissão, apurar realmente aquilo que é do nosso interesse, do nosso propósito, para ajudar o Governo. Muito agradecido a V. Ex.ª

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o seguinte parlamentar a inquirir o Ministro do Interior, Deputado Fábio Fonseca.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Ministro Rangel Reis, Sr. Presidente da CPI, Dib Cherem, Sr. Relator Fernando Gama, meus companheiros, minhas senhoras, talvez tenha sido eu um dos mais impertinentes Deputados que vêm perseguindo o BNH, desde a gestão do Sr. Rubens Vaz, e, posteriormente, na gestão de S. Ex.ª, porque não só com as minhas idas ao seu gabinete, como também pela impertinência dos meus telefonemas, até do meu Estado, que nunca deixaram de ser atendidos.

Gostaria de fazer testemunho de que a filosofia do BNH mudou da gestão do Sr. Rubens Vaz para a gestão de Mauricio Schuman, talvez pela sua sensibilidade de justiça social. Em 73, convocado o Sr. Rubens Vaz para fazer uma apresentação do que era o BNH, ele chegou à conclusão que o Sistema Habitacional Brasileiro só poderia ser concretizado desde que fizéssemos um controle familiar. Achei aquilo realmente espantoso e naturalmente houve debates violentos. Vejo na pessoa de S. Ex.ª e do Sr. Presidente Mauricio Schuman uma outra filosofia que não é a do controle. Poderíamos admitir o planejamento até pelo Estado, mas não por interferência de estrangeiros. Acho muito importante essa filosofia. Sr. Ministro, tenho a impressão de que o Sr. está aqui naquele programa "O céu é o Limite", em que estamos todos armados e pegando o Sr. às vezes desprevenido. Mas a cultura, a dedicação, e, ao mesmo tempo a simpatia, a humildade e personalidade de S. Ex.ª têm dado vasão às nossas extrapolações. Sr. Ministro, o BNH tem dois sistemas, um compulsório e outro voluntário. O compulsório é feito pelo Fundo de Garantia e o voluntário através da poupança. Um fenômeno que a mim estranha e talvez a S. Ex.ª também, é que no voluntário a arrecadação é muito superior ao compulsório, e sem as obrigações que deveria ter para com os mutuários, e o compulsório tem muito mais obrigações, inclusive a de dar oportunidades seguidas para que se resolva o problema, como é o caso das COHABs. Mas é o sistema financeiro voluntário, que é o das poupanças, especialmente as financeiras privadas. Não estou me referindo à CEF, nem às Caixas Econômicas Estaduais, mas aos que não têm dado tratamento humano e social aos mutuários. Começam como mutuários e, depois, através de um mecanismo, passam a inquilinos, sendo depois despejados, como S. Ex.ª sabe, já que me ajudou a intervir em duas cooperativas de Belo Horizonte: uma é Monte Castelo e a outra Bairro das Nações Unidas. Realmente, como S. Ex.ª disse, há mutuários que passam a sublocar seus imóveis e a atrasar os pagamentos. Não pedimos vênia para esse agrupamento, mas para aqueles que eram mutuários e estavam residindo com suas famílias. E, através dos entendimentos feitos a mando de S. Ex.ª com o Dr. Hungria e o Diretor da MUTUAL, em Belo Horizonte, conseguimos muita coisa. Porém, vamos às perguntas. Por que não criar o sistema que não seja compulsório, mas voluntário, só através das Caixas Econômicas Federal e Estadual, ao invés de criarem-se esses monstrinhos, que são as financeiras, que não têm tido, realmente nenhuma sensibilidade social para o problema habitacional brasileiro? Pelo contrário, parece-me que pressionam um pouco o BNH. O Sr. disse que eles possuem 600 bilhões de cruzeiros, que corresponderiam à quantia circulante no País, mas, pelos dados que tínhamos, eram 400 e poucos bilhões. Eles retêm aproximadamente quase 100 bilhões de cruzeiros em suas mãos. É, realmente, uma força perigosa, talvez até seja uma força estranha que tem dificultado diversas soluções para o Governo, pois com esse dinheiro eles terão nas mãos a imprensa, terão enfim todos os argumentos, o que torna difícil. Minha pergunta resume-se no seguinte: por que o Ministro do Interior e o Presidente do BNH não pensaram em transferir esse sistema voluntário de poupança somente às Caixas Econômicas Federal e Estaduais, não criando, assim, esses monstrinhos, que são as financeiras?

O SR. DEPOENTE (Ministro Mauricio Rangel Reis) — Antes de responder a sua pergunta, gostaria de mencionar, aqui nesta CPI, o esforço que tem sido feito pelo Deputado Fábio Fonseca, no tocante ao atendimento de questões da maior importância em Minas Gerais, para atendimento das questões sociais relacionadas com a Cooperativa de Monte Castelo e da Cooperativa de Bairro das Nações Unidas. Temos tido muito contato, vendo nele realmente um defensor, um batalhador do povo que ali habita. Tivemos, evidentemente, como foi nossa obrigação, de examinar com todo cuidado aquilo que o Deputado Fábio Fonseca nos mostrou, e com razão, pois verificou algumas irregularidades que existiam. E o Banco, através daquele grupo que existe na Carteira de Hipoteca, e que cuida exclusivamente hoje de resolver esses problemas de cooperativas criados há alguns anos, onde existem, como existiram dificuldades no tocante ao pagamento das prestações, já está estudando muito o problema da Cooperativa de Monte Castelo, e a outra, através da Mutual e do Banco de Belo Horizonte, a fim de resolver e encaminhar essa questão. De maneira que gostaria, na oportunidade, de ressaltar o esforço que o Deputado Fábio Fonseca tem feito no tocante a esse problema. As críticas que S. Ex.ª coloca em relação ao BNH são sempre muito justas e apropriadas. Acho, apenas, um pouco injusta essa colocação, no caso das sociedades imobiliárias. Assim como o País dispõe de sociedades financeiras que trabalham sob a fiscalização e orientação do Banco Central, o Governo, ao criar o SFH, com a Lei n.º 4.380, admitiu a participação da iniciativa privada. Creio que isto não é um mal. Eu, pessoalmente, sou favorável à estatização de muita coisa. Creio que o País está certo quando adota esses princípios. Agora, não vejo razão para estatizarmos tudo. No caso em apreço, acho que podemos ter sociedades financeiras e sociedades imobiliárias, desde que as primeiras fiquem sob o controle do Banco Central e as outras sob o controle do BNH, sendo que, quando essas sociedades não funcionam bem, o Banco Central tem instrumentos de intervenção, de liquidação extrajudicial, como faz, como tem feito e como fará, na defesa dos interesses e no resguardo do dinheiro do povo. Portanto, não sei se seria de grande vantagem conduzirmos toda a poupança voluntária exclusivamente para as Caixas Econômicas governamentais.

Acho que pode haver também uma contribuição privada. Assim como existem os bancos privados, pode haver sociedades financeiras privadas, funcionando de acordo com os critérios do Governo que, hoje, são muito rigorosos. Está aí a razão pela qual nesse ponto, de fato, não estou de acordo com o Deputado Fábio Fonseca — e acho que é um dos poucos pontos em que não estamos de acordo. E no caso da poupança voluntária ser maior que a compulsória, acho que isso é um bom sinal, pois a compulsória, acho que isso é um bom sinal, pois a poupança voluntária é a pequena poupança popular. Sabemos perfeitamente — e é preciso esclarecer

— que, recentemente inclusive, o Governo decidiu aumentar a garantia que dava — garantia do Governo Federal, do BNH — à poupança voluntária. Essa garantia era de 400 UPC e passou a ser de 1.000 UPC, quando justamente fizemos uma intervenção e uma liquidação extrajudicial. O número de pessoas que têm em contas de caderneta de poupança valores superiores a, digamos, 400 UPC, e agora 1.000 UPC, é insignificante; não chega a 1%. De maneira que a grande parcela é constituída da poupança voluntária de pequenos depositantes, que colocam o seu dinheiro e têm uma remuneração adequada, porque a caderneta de poupança é um bom negócio, e o povo poupa e economiza, e esse dinheiro é aplicado em benefício do próprio povo, porque vai para a habitação, e a remuneração do agente é controlada pelo próprio BNH. É esse o sistema que funciona, e não vejo muita razão para mudar neste momento.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. Ex.ª vai perdoar-me a pobreza do meu tirocínio, mas vou acompanhar exatamente o raciocínio do Governo, ora existente em nosso País. Sabe-se que está tudo centralizado. O Governo Federal está rico, os Estados estão pobres e os municípios estão paupérrimos. Tive também a preocupação de verificar as poupanças voluntárias existentes no meu Estado. Constatei que 80% das poupanças voluntárias do Estado se encontravam na Caixa Econômica Federal e Estadual, e os 20% restantes nas diversas financeiras lá existentes. Eu também tenho uma caderneta de poupança da CEF, pois todo dia está quebrando uma financeira e, por isso, não acredito muito no sistema privado. Mas, Sr. Ministro, gostaria de lembrar que, quando o Deputado Theobaldo preocupou-se com o problema da migração da população rural para as zonas urbanas, V. Ex.ª, respondendo, talvez não tivesse atentado para a complementação dessa resposta, que está exatamente na modificação do Sistema Financeiro de Saneamento. Lembro a V Conferência Nacional de Saúde, que originou o Sistema Nacional de Saúde, e o discurso do Senhor Presidente da República, em que S. Ex.ª enfatizou que colocou 10 bilhões de cruzeiros à disposição dos Ministérios afins para o saneamento e proteção à maternidade e à infância. Se isso puder ser feito — como diz aqui em diversos artigos — o Ministério do Interior junto com o Ministério da Saúde, delegaríamos poderes à Fundação para o saneamento e, ao mesmo tempo, construiríamos as habitações. Já tive o prazer de ver projetar os audiovisuais, preparados pelo seu Ministério, da casa que se pretende fazer, especialmente no alto e médio Jequitinhonha. Se tudo isso fosse feito, prenderíamos o nosso homem no meio rural e, ainda, uma outra solução: eliminaríamos as doenças, que não deveriam existir, especialmente a doença de Chagas, a esquistossomose, as verminoses, a malária. Sei que existe um entendimento de alto nível entre os Ministros, mas nos escalões inferiores observa-se uma competição; é inegável isso. A nossa tecnocracia, hoje, pretende e quer comandar todo o sistema nacional. Ela não aceita, hoje, nenhuma injunção de ordem político-social. Aceita uma injunção da soma de números e de valores concretos. Quer dizer, se pudéssemos sintonizar, já que os Ministros estão sintonizados, os escalões inferiores, essa solução teria perfeita pertinência e a população rural não estaria mais saindo da sua área e procurando fazer um subfavelamento, que é o que acontece nas grandes capitais. Não vou ler, aqui, tudo isso, porque V. Ex.ª conhece. O que se gasta com o êxodo dessa população atinge, aproximadamente, segundo S. Ex.ª, 70 bilhões de cruzeiros, importância que poderia ser aplicada em saneamento, se houvesse sintonia.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Deputado, existe realmente entendimento entre o Ministério do Interior e o Ministério da Saúde, basicamente entre o PLANASA — Plano Nacional de Saneamento — e a Fundação SESP, que é o órgão a que V. Ex.ª se refere. Na área do Ministério da Saúde estamos absolutamente sintonizados. Já conversei com o Ministro Paulo de Almeida Machado sobre o encontro com as duas equipes. O Diretor-Técnico do BNH da Área de Saneamento certamente virá aqui e poderá mostrar, pormenorizadamente, o que se está fazendo. Ele já manteve entendimento com o Sr. Vilas Boas, Diretor da Fundação SESP. Estamos fazendo um trabalho absolutamente coordenado. A Fundação SESP está trabalhando principalmente na área rural, fornecendo-lhe o BNH recursos para dinamizar o seu trabalho. Estamos transferindo para o PLANASA municípios onde havia sistema de abastecimento de água, implantado pela referida Fundação. Podemos dinamizar, dentro de um projeto que abrange comunidades menores. Ainda ontem, em Belo Horizonte, conversei com o Governador Aureliano Chaves justamente sobre a área do Vale do Jequitinhonha, que coincidentemente está passando por uma seca muito forte. Estamos reativando o trabalho de abastecimento de água, a fim de resolver esse problema de saneamento, ao qual V. Ex.ª já se referiu. Não tenho nenhuma dúvida de que esse programa está em plena execução e será alcançado. Cada vez mais a Fundação SESP trabalha no meio rural, fazendo com que as pequenas comunidades urbanas se integrem ao Plano Nacional de Saneamento, num trabalho absolutamente articulado.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Ministro, também fiquei muito preocupado, porque até o presente momento não tenho visto uma ação vigorosa e imediata por parte do Instituto Nacional das Cooperativas Habitacionais. De início, havia não só uma programação de orientação como também uma fiscalização das cooperativas, mas depois as financeiras passaram a arrematar os saldos. Então, perguntaria a V. Ex.ª por que não agilizar os INOCOOPs?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — De fato, os INOCOOPs devem ser dinamizados, mas realmente os Institutos de Orientação às Cooperativas são órgãos criados sem possuírem ainda uma institucionalização adequada. O que o BNH está fazendo, hoje, através da Carteira de Cooperativa, é justamente montar melhor os INOCOOPs. Já vi esses saldos, como V. Ex.ª disse muito bem, e a partir de 1970 a 1971, eles passaram a agentes financeiros, mesmo porque precisamos destes últimos para efetuarem as cobranças necessárias, porque o INOCOOP não é órgão para cobrança, é órgão para orientação das cooperativas e de certa forma também para ajudar na parte social, na parte técnica; não é agente financeiro. Mas, é preciso melhorar muito os INOCOOPs para que eles saibam formar, saibam conduzir e orientar as cooperativas habitacionais. E é preciso também que os agentes financeiros, que trabalham com as cooperativas, sejam muito bem fiscalizados pelo BNH, a fim de que não haja nenhum desvirtuamento. Não tenho nenhuma dúvida quanto ao Sistema Cooperativo Habitacional, que é muito interessante e deve ser dinamizado, porque favorece muito em termos de custo da construção da moradia. Como ele também não tem, hoje, muito limite na questão, cobrindo até mesmo o valor do imóvel, podemos aproveitá-lo bastante. Neste sentido foi que houve aquele convênio celebrado no Espírito Santo, para construção de 245 mil unidades. Estamos com cerca de 25 bilhões de cruzeiros mobilizados, através de todos os agentes financeiros, para construção de unidades do Sistema Cooperativo. Neste sentido os INOCOOPs têm um papel muito importante a desempenhar.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Ministro, vou terminar com uma pergunta até um pouco indiscreta, mas V. Ex.ª sabe perfeitamente do que se trata, porque discutimos no seu Gabinete esse aspecto. Ainda não entendi por que os elementos da construção são os mesmos de sempre; por que contrato para emprego de material no papel é um, e quando se concretiza a obra, é outro? Exemplo: no Bairro Alípio de Melo, cujos edifícios são de 5, 6 andares, todo o material empregado, especialmente nas instalações higiênicas, criou problemas de gravidade, que V. Ex.ª inclusive já conhece. Minha pergunta decorre, então, da premissa penúltima que levantei, exatamente dos INOCOOPs, porque se fizermos uma seleção e uma fiscalização da construção dessas casas, dos edifícios, tenho a impressão de que iríamos melhorar muito esse aspecto, inclusive o sanitário. O Bairro Alípio de Melo chegou a tal ponto que quase foi interditado, porque suas condições sanitárias não permitiam mais a vida humana. V. Ex.ª sabe perfeitamente que a nossa Capital — Belo Horizonte — tem um rio chamado Arruda, que é o maior caído de cultura existente talvez no universo. V. Ex.ª já deve imaginar o que está acontecendo, ou seja, com esse fato associado às dificuldades desses blocos habitacionais.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — V. Ex.ª sabe que, em primeiro lugar, o Córrego Arruda requer um plano muito sério. Atualmente ele está no programa do DNOS, e vamos executar esse projeto. Já estamos até com recursos para isso. Em segundo lugar, concordo com aquilo que V. Ex.ª falou, e tem toda razão. Na verdade são duas coisas: uma é a fiscalização e a outra é a padronização. Há muito desperdício em termos de material. De fato, era preciso padronizar um pouco o material de construção. O BNH tem um convênio com o Instituto Brasileiro de Normas Técnicas para estudar esta questão do material de construção. Mas, temos que especializar firmas, porque o volume de construções através do Sistema Financeiro de Habitação, é tão grande que nós devemos realmente padronizar e firmas e indústrias de construção do País têm que se especializar. Por exemplo: esquadrias em tal tamanho, instalações sanitárias já embutidas nas paredes, para colocação imediata. Não são casas pré-fabricadas, porque este sistema não é ainda popular, mas são certos melhoramentos, certas coisas, que podem ser feitas através de um estudo de engenharia adequado. Creio que já estamos num bom caminho.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Ainda em defesa dos mutuários, ou melhor, dos trabalhadores — V. Ex.ª sabe que há uma grande maioria semianalfabeta — observo que eles são induzidos pelas financeiras a aumentarem seus rendimentos para que, inicialmente, elas possam concretizar o negócio. Creio que quanto a esse aspecto não há dúvida nenhuma. Tivemos oportunidade de investigar cerca de 400 casas e num confronto mutuário com o agente financeiro este disse: Não. Pode au-

mentar mais 400 ou 500 cruzeiros que dá para fazer o negócio. Depois você se vira.

Considero esse aspecto muito importante. É preciso que o BNH esteja atento a essas financeiras, para que elas, na sua ganância, não continuem a induzir os pobres trabalhadores a comprar aquilo que não podem, ficando assim numa situação difícil, o que tem ocorrido, normalmente, não só no meu Estado, já pude também verificar em outros Estados, através de correspondência trocada nesse sentido.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Examinei o assunto na minha exposição. A declaração do rendimento, da renda, a declaração errônea, às vezes é feita de boa-fé, às vezes com a esperança, enfim, de ter, num futuro, um rendimento melhor. Esse tem sido, realmente, um perigo. E reconheço. Em alguns casos pode haver dolo por parte do agente financeiro. Daí a razão de uma fiscalização, que tem que ser muito rigorosa, no sentido de proteger as famílias. Aqueles que realmente não puderem ou não tiverem renda suficiente para adquirir tal imóvel, terão qte buscar um imóvel da categoria que lhes permita pagar as prestações. Hoje, com a dedução que é feita, realmente as condições melhoraram bastante.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Finalmente, eu queria acrescentar, à guisa de esclarecimentos, que o BNH financiou hum milhão trezentos e quarenta e sete mil casas abaixo de cinco salários mínimos e apenas duzentos e sessenta e oito mil acima de cinco salários mínimos. Quer dizer, eu acho que é uma injustiça social que está começando a aparecer e eu não poderia deixar de enfatizar egsse aspecto. Terminando, quero pedir vênia para que V. Ex.ª não considere as minhas intromissões ou as minhas adjetivações como uma deselegância para com o Ministério que V. Ex.ª dirige muito bem, no meu ponto de vista, e de muita importância para o nosso povo. O meu muito obrigado, Sr. Ministro.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Muito obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Siqueira Campos.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Ministro Rangel Reis, vou ser bem sucinto porque já demos muito trabalho a V. Ex.ª, e, havendo outros compromissos, em parte no Ministério e em outros setores, creio que V. Ex.ª já está na sua hora limite.

Portanto, serei bastante rápido. Sr. Ministro, vou fazer algumas perguntas, todas bastante sucintas, como já disse, mas, as de caráter regional, eu deixo escritas no papel para que V. Ex.ª, por gentileza, possa, depois, informar à Comissão, não propriamente a mim, porque se trata de assuntos do meu Estado, embora envolvendo também, setores do Distrito Federal. De qualquer sorte, gostaria que V. Ex.ª desse uma palavra sobre aquelas que dizem respeito a assuntos gerais. A primeira seria: na opinião do cidadão Maurício Rangel Reis, a redivisão territorial, especialmente no Centro-Oeste e na Amazônia, contribuiria ou não para melhor distribuição da nossa população, e, portanto, para maiores facilidades na execução da política habitacional?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência interfere nessa inquirição do Deputado Siqueira Campos para informá-lo de que essa pergunta não é pertinente aos objetivos dessa Comissão Parlamentar de Inquérito.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Presidente, eu discordo de V. Ex.ª, porque estou perguntando se a redivisão territorial não facilitaria a política habitacional do Governo, a distribuição da população. Portanto, ela é perfeitamente pertinente, e eu insisto na pergunta, muito embora não queira obter a resposta no momento. S. Ex.ª o Sr. Ministro do Interior poderá dá-la depois. Esse é o meu entendimento.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência entende que o Ministro poderá ou não responder a pergunta de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sim, eu estou satisfeito com a posição da Presidência. Outra pergunta, Sr. Ministro, não poderíamos isentar, totalmente, de impostos, os materiais de construção e as habitações populares?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Nós relacionamos os materiais que são mais utilizados na construção de casas populares: o cimento, o tijolo, o ferro, enfim, aquilo que pesa mais. E estamos com um trabalho pronto para encaminhar ao Ministério da Fazenda, no sentido da isenção do IPI desses produtos, visando, justamente, a baratear o custo da construção. De maneira que essa sua preocupação é perfeitamente válida. No tocante à primeira pergunta, como de fato, V. Ex.ª muito bem disse, eu prefiro recebê-la e analisá-la mais detidamente para, depois, respondê-la a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Estou satisfeito. A outra pergunta se refere ao seguinte: A TERRACAP, uma empresa do Governo, não está impossibilitando o êxito que o Governo e o povo desejam, no setor habitacional, com preços exagerados dos terrenos urbanos em Brasília?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Nós temos mantido entendimentos estreitos com o Governador Elmo Serejo sobre Brasília, sobre o Distrito Federal, naquilo que o Ministério e particularmente o BNH podem ajudar, para a construção de habitações. Assim, em matéria de habitação no Distrito Federal, inclusive o BNH tem programas para atuar mais intensamente, no caso das habitações para população de faixa média e de faixa um pouco mais elevada, desde que, para populações de renda mais baixa, a SHIS tem um programa muito dinâmico, muito intenso. O custo dos terrenos, disciplinado através da TERRACAP, evidente decorre de uma condição de oferta e de demanda. Não é uma coisa particular dentro do Distrito Federal. O mercado imobiliário do Distrito Federal é, realmente, ainda, um mercado em que a demanda é muito grande, a oferta de áreas urbanizadas é relativamente pequena e, portanto, houve um natural aumento de preços. Isso dificulta, de fato, a execução de alguns projetos de habitação popular. É claro que, sendo o terreno de custo elevado, o custo da unidade fica muito caro e, portanto, inviável dentro dos padrões, dentro da faixa de famílias de baixos rendimentos. De maneira que o entendimento nosso com o Governador Elmo Serejo e com a direção da TERRACAP tem sido no sentido de se baratear o máximo o preço do terreno para construirmos com juros populares, como foi o caso, por exemplo, recentemente, das áreas destinadas à construção das novas unidades da Ceilândia. De maneira que eu estou de pleno acordo com as suas preocupações. O custo do terreno, em Brasília, é muito elevado, como acho elevado, também, em certas áreas do Rio e de São Paulo. É evidente que se dirá: "isso é uma questão de oferta e de procura de terrenos". Por outro lado, dentro desse contexto, há uma legislação de uso do solo, que está sendo estudada e virá ao Congresso Nacional, que, por certo, irá disciplinar de alguma forma ou pelo menos estabelecer certas políticas de orientação para colocar um pouco mais de regra nessa questão do custo de terrenos.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Ministro, a TERRACAP se dispôs a fazer cessão ou vendas de áreas para construção de moradias sobre o sistema de cooperativas?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — As cooperativas, evidentemente, têm que buscar os terrenos, têm que adquirir os terrenos na TERRACAP, normalmente. Tenho conhecimento de muitos projetos de cooperativas em desenvolvimento no Distrito Federal em que justamente os terrenos são vendidos pela TERRACAP. É assim que funciona o mecanismo.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Ministro, eu me preocuparei somente em ler umas tantas perguntas, que não tomarão mais de dois minutos, e V. Ex.ª, por fineza, se assim o desejar, poderá responder depois à própria CPI. Quantas unidades populares foram financiadas, quantas foram construídas e entregues em Goiás no ano de 1975 e, especialmente na região amazônica do Estado? E no Distrito Federal? Quais as previsões no setor para 1976/77, de casas populares para a região amazônica de Goiás, o Estado de Goiás e Distrito Federal? Qual o montante dos recursos destinados a Goiás para a construção de moradias de padrão mais elevado? Quantas moradias estão **sub judice** por falta de pagamento no Distrito Federal e Goiás? Araguaína e Norte de Goiás são motivos de planos específicos do MINTER no setor de habitação e saneamento para 1976/77 Essas, Sr. Ministro, as perguntas.

Agradeço a V. Ex.ª a atenção que possa dar-lhes. Vou enviá-las por escrito a V. Ex.ª Queria anunciar ainda, abusando um pouco da paciência de V. Ex.ª e do Sr. Presidente, que estou encaminhando à Mesa requerimento em que solicito sejam convidados o Presidente da SHIS e o Presidente da COHAB de Goiás para prestarem depoimento nesta Comissão, pois acho valiosos os esclarecimentos que possam trazer. Deixo também um requerimento do Deputado Antunes de Oliveira, que saiu porque tinha outros compromissos, no sentido de que se convide a Deputada Sandra Cavalcanti para prestar depoimento nesta Comissão. Agradeço a V. Ex.ª, Sr. Ministro, parabenizando-o pela boa imagem que está ajudando a dar ao Governo com as intervenções no campo político, onde V. Ex.ª tem conquistado e granjeado muito apoio e simpatia, não só dos políticos como de toda a opinião pública brasileira.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Obrigado Deputado. Já verifiquei pelas perguntas que não temos condições de respondê-las de pronto. Daremos as respostas por escrito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Há ainda mais dois oradores inscritos: Deputado José Carlos Teixeira e Deputado Olivir Gabardo. Concedo a palavra ao Deputado José Carlos Teixeira.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Sr. Presidente, Sr. Relator, Sr. Ministro Rangel Reis, um dos pontos fundamentais do sucesso da política habitacional, no nosso modo de ver, é a

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
131

administração desses recursos. Nesses 12 anos, o BNH de que forma tem desenvolvido a sua política de pessoal, principalmente na gestão em que V. Ex.ª, à frente do Ministério do Interior, procurou dar as diretrizes fundamentais dessa política, considerando que o barateamento das casas habitacionais se constituirá num fator altamente significativo para o cumprimento desse programa, que a partir dos últimos dois anos vem-se ampliando com uma visão mais social do que outrora? De que forma a diretoria do BNH tem dado a sua contribuição a essa política de contenção de custos? Caso V. Ex.ª possa trazer, como subsídio à Comissão, os vencimentos, as vantagens e em que montante se situam as retiradas de cada diretor, agradeceríamos bastante. Na primeira parte, era exatamente isso que eu gostaria de ouvir de V. Ex.ª

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Na primeira parte da pergunta, V. Ex.ª se refere ao pessoal do BNH?

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Ao pessoal do BNH.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Pois não. Desde o ano passado, combinei com o Presidente do BNH, Dr. Maurício Schulman fosse feito um estudo referente ao pessoal, para implantação do novo sistema. Aliás, creio que é a primeira vez que será implantado no BNH um plano realmente de enquadramento de pessoal. O BNH não tinha um sistema de pessoal definido. Não havia quadros de pessoal. Ele está sendo implantado gradativamente; já foi levado ao Conselho de Administração do BNH. Sanará, portanto, uma lacuna do sistema e acredito que será feito até junho, de acordo com o cronograma que vi, com o calendário de implantação do plano de classificação do pessoal do BNH. É evidente que isso talvez teria interferência muito indireta com os trabalhos dessa Comissão Parlamentar de Inquérito. O que tem isso a ver com o objetivo maior que é construir casas para o povo? Apenas no sentido de responder a V. Ex.ª, porque acho também que se deva ter uma casa bem arrumada, o pessoal com sua remuneração definida e definidos os diversos profissionais que trabalham no campo da habitação, saneamento, desenvolvimento urbano, e assim por diante. Isso está sendo feito, e nesse sentido respondo à pergunta de V. Ex.ª

Sobre a segunda parte, a remuneração da Diretoria também não é simples responder. A Diretoria do BNH recebe uma remuneração fixada nos mesmos moldes de outros Bancos, pelo Conselho Monetário Nacional. É o mesmo padrão e hoje há uma disciplina estabelecida, pelo CMN, para o Banco do Brasil, o Banco Central, o Banco Nacional da Habitação, o Banco do Nordeste, o Banco da Amazônia, o BNCC, o BNDE, todos os bancos que têm como têm que ter, vinculação com o Conselho Monetário Nacional: a remuneração é fixada através do Conselho Monetário Nacional.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Complementaria, então, minha pergunta, Sr. Ministro, para que constasse, amanhã, dos Anais da nossa Comissão, caso V. Ex.ª tenha dados para nos fornecer neste instante — se não, posteriormente V. Ex.ª poderia encaminhar ao ilustre Relator — se a política de pessoal a que V. Ex.ª se referiu, nessa nova fase de formação de quadro de pessoal, tem sido utilizado o critério do mérito, através do concurso público, da seleção dos valores normais, ou se tem sido usado apenas aquele critério de apresentação do **curriculum vitae** e da contratação, pura e simplesmente, pela CLT e, ao mesmo tempo, se essa Diretoria do BNH — V. Ex.ª acaba de nos trazer de subsídio que a remuneração é baseada nos critérios fixados pelo CMN para todas as instituições financeiras — além dos seus vencimentos, de verba de representação, de mordomia, de uma série de outros recursos, também participa dos lucros, cujo balanço anualmente é apresentado pelo BNH?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Não existe mordomia no BNH. A remuneração é fixada pelo Conselho Monetário Nacional, dividida em duas partes: um salário fixo e uma gratificação, que é semestral, assim como ocorre nos demais bancos. É o sistema usualmente adotado pelo CMN e que o BNH obedece. No tocante à primeira pergunta, o BNH usa um sistema misto. Para o pessoal administrativo, técnico de determinado nível, realiza concursos. Evidentemente, determinados técnicos que ele precisa utilizar, ele contrata, às vezes, em função do currículo que a pessoa apresenta. Aí é um técnico de alto nível. A regra é o concurso.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Fiz esta pergunta, Sr. Ministro, porque, sendo o BNH o órgão responsável pela política nacional de habitação, da sua missão nasce o exemplo a ser seguido pelas COHABs estaduais. Consequentemente, sendo utilizado o mérito dos concursos, evita-se que muitas COHABs estaduais utilizem o critério do empreguismo, que levará, consequentemente, a posições permanentes de insolvências, de déficits que anualmente têm sido apresentados nos relatórios de várias COHABs, como é o caso da de Sergipe, no meu Estado. Por isso, quero deixar esta contribuição aqui, para um estudo mais detalhado do ilustre Relator, neste trabalho que se desenvolve de pesquisas sobre os problemas do BNH e dos objetivos do desenvolvimento da política habitacional. A outra parte, Sr. Ministro, já enunciadas aqui por vários companheiros dos dois partidos políticos, que passo às mãos de V. Ex.ª, para que, depois, também faça parte integrante da documentação que o ilustre Relator deve possuir para as conclusões finais desta Comissão, é sobre o que tange às deficiências que estão havendo no Estado de Sergipe, distorções da própria linha de orientação do BNH. Por exemplo, quando o reajuste da prestação se faz pela equivalência salarial, a legislação fala que se deve efetivá-la 60 dias depois da efetivação do aumento de salário. Lá está sendo cobrado exatamente 30 dias após a efetivação do aumento dos salários, que às vezes, como V. Ex.ª sabe, em algumas unidades da Federação, não alcançam nem o salário mínimo, como é o caso dessa documentação que tenho em minhas mãos, e que passarei a V. Ex.ª, de como um servidor, porteiro de uma escola municipal em plena capital do Estado, ainda ganha 271,20 e teve a prestação de sua casa reajustada de 71,31 para 89,40.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Aí há o benefício fiscal de 40,00 por mês. Portanto ele deve pagar, realmente, só 40,00.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Esse benefício fiscal está fazendo parte integrante da legislação do ano passado para cá.

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Deve ser dos anos-base de 74 e 75, exatamente.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Anteriormente não o tínhamos. Isso vale como uma linha de orientação, porque a exclusão de atender à legislação em vigor, que determina que o reajuste seja 60 dias após, significa que a COHAB de Sergipe está antecipando-se e, consequentemente, retirando um mês a mais. Para um homem como o que citei, há um prejuízo fundamental para sua sobrevivência, pois ganha 271,00 líquidos da Prefeitura Municipal. O outro caso, é sobre os INOCOOPs, em decorrência também dos aspectos que relacionei na primeira parte, da política de formação de pessoal. Quando se constituiu a Cooperativa Habitacional dos Bancários, em Sergipe, e dos funcionários da PETROBRÁS, necessitaram de amparo, de orientação para o desenvolvimento do seu projeto e, lamentavelmente, o setor do INOCOOP na Bahia, que está ligado a Sergipe, não pôde fornecer, em tempo hábil, as orientações para o desenvolvimento dessa cooperativa e os resultados concretos são de que, antes, havia uma previsão para que essa cooperativa desenvolvesse projeto em que, para uma casa de um quarto se deveria, àquela época, em 1972, pagar uma prestação mensal de 118,00 e de quatro quartos, de 236,00. Quando orientadas essas cooperativas pelo BNH e pelo INOCOOP — apesar dos memoriais, que são parte integrante dessa documentação que passarei a V. Ex.ª e depois ao ilustre Relator — permitiu-se a orientação de que a cooperativa fosse absorvida por essas financeiras a que o nosso ilustre companheiro antecessor já se referiu, cujos critérios de trabalho não tinham uma função social, mas muito mais comercial, e que essas prestações passassem para 200,00 e até 645,00, para pessoas que estavam ganhando, no ano passado, 300 e poucos cruzeiros de salário mínimo, o que transformou-se quase que num processo de insolvência, sem ter sido acrescido a esses conjuntos, dentro da nova linha de orientação, nada do que tange a saneamento, educação e outras coisas fundamentais que fazem parte integrante desses conjuntos residenciais. Isso tudo, Sr. Ministro, é para que fique bem claro que temos um longo caminho a percorrer, porque, lá mesmo em Aracaju, dos conjuntos residenciais, construídos até hoje com financiamento do BNH, por intermédio da COHAB, somente dois têm calçamento, água, escola, posto de saúde pública. Alguns, agora, começam a ter água, porque no que toca à rede de esgoto em Aracaju, completamos o ano passado 50 anos, exatamente no Governo de Graco Cardoso, que foi colocado o último metro de cano de esgoto em plena capital de um Estado da Federação. De lá para cá a cidade cresceu, nos últimos 25 anos, em população, de 60 mil para quase 300 mil habitantes e continuamos com esses dramas de saúde pública cada vez mais desafiadores. O outro ponto que quero apontar a V. Ex.ª e à ilustre Comissão, é o que se correlaciona com o problema de pessoal e o fundo de garantia. Até hoje, depois de 12 anos de existência, o BNH não tem condições de fornecer, a uma empresa, uma certidão negativa se as empresas não levarem as guias de recolhimento até a última data da certidão fornecida. Até a presente data, no Distrito Federal e em algumas Unidades da Federação, uma certidão negativa de FGTS só é atendida pelo BNH, através do setor local, se forem levadas pela empresa as suas guias de recolhimento. E a pergunta que se faz é a seguinte: e se aquela guia de recolhimento não corresponder à realidade daquilo que a empresa deveria, cumprindo com a sua obrigação, recolher para o fundo do trabalhador?

O SR. DEPOENTE (Ministro Maurício Rangel Reis) — Mas aí a legislação prevê sanções contra a empresa. Evidentemente se formos raciocinar, aqui, em termos do não cumprimento da lei, fica muito difícil, porque de fato o BNH e os órgãos do sistema fornecem certidão negativa na base das guias e estas evidentemente, têm que estar de acordo com a lei. Se não estão de acordo com a

lei, a própria legislação prevê a sanção. Aliás, isso foi examinado. Naquelas modificações recentes do FGTS, esse assunto foi focalizado. Evidentemente, aí vigoram as sanções, porque é um assunto penal contra aqueles que não estão cumprindo a lei:

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Mas o problema todo, Sr. Ministro, Sr. Relator, Sr. Presidente, é exatamente esse: a legislação não está sendo aplicada, talvez por deficiência humana, talvez por deficiência de equipes preparadas para o exercício dessa missão complementar e, então, o que está havendo é, rigorosamente, empresas entrando em licitações públicas sem estarem, efetivamente, em condições de concorrer com as outras que legalmente estão recolhendo e dando sua contribuição no cumprimento da legislação em vigor. E finalmente, Sr. Ministro...

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — V. Ex.ª já esgotou vinte minutos, Deputado.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Sr. Presidente, data vênia, com todo o respeito, pelo meu controle pessoal ainda me faltariam 4 minutos. Mas, se não me é possível continuar, dado o adiantado da hora...

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — V. Ex.ª poderá fazer a última pergunta.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Tive preocupação em atender ao apelo de V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — V. Ex.ª disse que seria breve.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Finalmente, há o problema mais sério, que vem preocupando a todos nós principalmente na área do Nordeste e, em particular, de Sergipe, relacionado com o Grupo LUME. De que forma vê V. Ex.ª a presença desse grupo nefasto, conseguindo recursos, dentro do BNH, para desenvolver projetos que têm sido perniciosos, ao mesmo tempo que têm contribuído para uma imagem profundamente negativa perante a linha de orientação geral da empresa privada, que é de honestidade e dignidade? E de que forma o Governo Federal pensa, efetivamente, em dar solução a esse problema que, angustiosamente, se arrasta por mais de 3 anos, desafiando, a ponto de tomarmos conhecimento — a Nação inteira — numa reportagem de duas páginas e meia, do **Jornal do Brasil**, a semana passada, de que o Diretor daquele Grupo tem a audácia de afirmar que sempre foi um empresário que "jogou na incapacidade dos administradores públicos"?

Sobre esse desafio permanente, que realmente é um atentado à dignidade de todo sos democratas e todos os homens livres desta Nação, deve, da parte do Governo, haver uma definição imediata, para não ficarmos apenas nas informações que, cotidianamente, surgem na nossa imprensa, de que os assuntos estão sendo estudados pelos setores competentes e que são, na verdade, o BHN, o Banco Central e o Departamento Nacional da Produção Mineral os responsáveis pela existência desse Grupo, que é um verdadeiro desafio ao Governo, ao sistema e à Nação brasileira.

O SR. DEPOENTE (**Ministro Mauricio Rangel Reis**) — Vou pedir permissão ao Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito para, neste momento, não responder diretamente a esta última pergunta, porque o Governo está em vias de encontrar a solução adequada para o problema, no resguardo do interesse público. Qualquer coisa que eu dissesse aqui, neste momento, poderia prejudicar questões que estão em andamento e cujo desenlace creio que será muito breve. Peço esta permissão a V. Ex.ª, porque dentro de dias a Comissão terá notícias a respeito deste assunto. Quanto às outras colocações que o Deputado fez, particularmente no tocante à Cooperativa de Sergipe, como se tratam de assuntos longos, que já focalizei bastante aqui na minha exposição, solicitaria muito receber essa documentação. Na verdade, o que aconteceu não foi em função de ter a cooperativa passado a agente financeiro: toda cooperativa tem que ter um agente financeiro. Isso se dá de acordo com resolução do BNH, porque, do contrário, não há maneira de cobrar. O que aconteceu é que a apropriação dos custos das unidades elevou aquele valor e isso é o que acontece com diversas cooperativas, como mencionamos aqui, há pouco. Vamos examinar o caso específico, mencionado, de Sergipe, para dar uma resposta diretamente sobre o assunto, evidentemente através da Comissão.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Sr. Ministro, quanto à parte do Grupo LUME, faço votos para que V. Ex.ª tenha êxito e que brevemente a Nação brasileira tome conhecimento de uma definição e de uma decisão governamentais. Estou aqui para aplaudir a solicitação de V. Ex.ª de não nos responder neste instante, mas quero dizer a V. Ex.ª que também um ano atrás assim procederam o Ministro Severo Gomes e o Ministro Ueki em relação ao mesmo problema desse Grupo LUME. Faço votos de que a palavra de V. Ex.ª seja atendida por parte do Governo o mais rapidamente possível, para tranqüilidade da Nação.

O SR. DEPOENTE (**Ministro Mauricio Rangel Reis**) — V. Ex.ª verá em breve.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Último inquiridor inscrito, Deputado Olivir Gabardo, a quem concedo a palavra.

O SR. DEPUTADO OLIVIR GABARDO — Sr. Presidente, nobres Srs. Deputados, Sr. Ministro Rangel Reis, inicialmente quero cumprimentá-lo pelo brilhantismo da exposição que fez a esta Comissão e, sobretudo, pelo conhecimento de causa demonstrado nas respostas oferecidas aos companheiros e pela lucidez dessas respostas. Sr. Ministro, sendo o último a formular perguntas, vou ser extremamente breve e objetivo nessas perguntas. Iniciarei pelo princípio, indagando de V. Ex.ª se as modificações imprimidas na lei que criou o BNH desviando-o daquele objetivo inicial, que era o das habitações, para uma série de outros objetivos, estabelecidos principalmente após a Lei n.º 5.762 e o Estatuto do BNH — se esta multiplicação de finalidades, de objetivos estabelecidos para o BNH não vieram prejudicá-lo naquele seu objetivo inicial, que era de construir casas e, principalmente, habitações para as populações de menor poder aquisitivo?

O SR. DEPOENTE (**Ministro Mauricio Rangel Reis**) — Deputado, penso que não. Acho que o BNH atua de acordo com a Lei, principalmente no campo da habitação. Mencionei que o percentual de 65% dos recursos do BNH são para habitação, mais ou menos 12 a 15% são para saneamento básico. Isso soma 80%. Cerca de 10% dos recursos são utilizados para financiamentos relacionados com várias áreas na indústria da construção civil e financiamento de infra-estrutura aos Estados e Municípios e para obras de equipamento urbano e desenvolvimento e mais ou menos 8% para transporte de massa, e tudo isso está profundamente vinculado ao problema da habitação. Acho que a conclusão a que se chega é a de que, quanto à habitação tomada isoladamente, tem sido até extremamente prejudicial financiar exclusivamente o conjunto habitacional, sem olhar os outros aspectos. Temos vários exemplos no País. Um dos mais antigos é o da Vila Kennedy, no Rio de Janeiro, que foi a transferência de uma grande favela para uma área distante do centro da cidade, uma área que não tinha uma infra-estrutura adequada, não tinha transporte, não tinha um distrito industrial perto, não tinha emprego, de maneira que a população tinha a sua casa, mas tinha que se deslocar por grandes extensões, não tinha sistema de abastecimento de água e esgotos, não tinha área de lazer, não tinha escola perto, não tinha posto de saúde, de polícia, e assim por diante. Inclusive, já houve um projeto de lei sobre isso. Também acho que não é o caso de transformar o BNH num banco de desenvolvimento urbano. Não há necessidade disso. O importante é caracterizar a atividade e a função principais do BNH, que de fato, como V. Ex.ª falou, são de construir casas, mas dotando as casas e o sistema de toda uma infra-estrutura, que sejam completadas com saneamento, como a própria lei manda com transportes coletivos, com áreas de lazer e, principalmente, nos conjuntos, com aquilo que é chamado de equipamento comunitário mínimo: a escola, o posto de saúde, as áreas de lazer e, quando for o caso, complementando-os com centros sociais urbanos, para que as casas sejam transformadas em algo que realmente seja aprazível para morar. De maneira que acho que o banco não se desviou das suas funções fundamentais. A grande parcela de recursos do banco é para a habitação e a parte complementar está muito relacionada com a própria habitação.

O SR. DEPUTADO OLIVIR GABARDO — Sr. Ministro, há necessidade de um esforço conjugado, conforme afirmou V. Ex.ª, do Governo Federal, através do BNH, dos Estados e dos Municípios, no sentido de diminuir o déficit de habitação no País. Esse déficit de habitação é sensivelmente maior nas populações de menor poder aquisitivo. O BNH constrói suas casas exatamente para essa população de menor poder aquisitivo, através das suas cooperativas, das suas COHABs. Estas, Sr. Ministro — V. Ex.ª conhece melhor do que nós — encontram-se em situação de estrangulamento, sem poderem cumprir os seus objetivos e sem poderem atender os apelos que lhes são feitos, porque os Municípios, hoje, participam com uma parcela de 10 a 15%, no máximo, da receita tributária nacional. Estão em situação de precariedade, conforme disse o Deputado Jorge Arbage. Esta é a grande realidade. Portanto, seus cofres estão realmente vazios e, não fosse isso, defere-se serviços e mais serviços dos vários órgãos federais e estaduais para que as Prefeituras executem. Ora, as COHABs vivem, então, em função das Prefeituras para adquirirem os terrenos, urbanizá-los etc., para, depois, implantarem seus conjuntos habitacionais. Esta me parece a grande dificuldade que têm essas cooperativas de construírem casas, para reduzir esse déficit, principalmente para essa população de menor poder aquisitivo. Falasse, pois, no esforço conjugado Município-Estado-Nação. Nesse esforço conjugado além dos serviços que prestam, tenho a impressão que deveria haver uma parcela correspondente de recursos a fundo perdido. Parece-me que os recursos a fundo perdido,

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
132

salvo melhor juízo, partem apenas do Estado e do Município. Gostaria de saber de V. Ex.ª em quanto participa a União, a fundo perdido, nesses projetos de habitação popular?

O SR. DEPOENTE (**Ministro Maurício Rangel Reis**) — De fato, a União também participa, com recursos sem retorno, nos programas destinados às famílias de mais baixa renda. No caso, por exemplo, de saneamento, que está ligado à habitação; no ano passado, 1975, o Governo colocou 500 milhões de cruzeiros sem retorno para diluir, digamos assim, a parte dos encargos financeiros dos municípios e, evidentemente, em última instância, dos usuários, porque a tarifa, nesse caso, ficou menor — para a execução de obras de abastecimento de água e serviços de esgotos sanitários. Este ano, através do Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano, essa parcela ainda será maior. Mas, no caso da habitação propriamente, o Governo Federal colocou, através de incentivo fiscal, de benefício, essas parcelas de 500 milhões de cruzeiros, no ano passado, e 700 milhões este ano, que saem do Tesouro, dos cofres da União e são parcelas de ajuda à população de mais baixa renda para a casa popular. De maneira que a União, também, faz um esforço grande. Por outro lado, financia-se 100% aos municípios para obras de infra-estrutura, com prazos longos e juros extremamente baixos, porque há um subsídio muito grande embutido no sistema. Participo, é claro, da preocupação de V. Ex.ª com relação à dificuldade dos municípios no tocante a parte financeira, não há dúvida. O fato é que, para esse programa específico de habitação e de saneamento, como há um grande interesse do Governo nesses programas, os fundos existentes procuram facilitar sempre a atuação dos Estados e dos Municípios.

O SR. DEPUTADO OLIVIR GABARDO — Sr. Ministro, farei duas perguntas finais. A primeira, no tocante ao repasse dos recursos que saem do BNH até chegarem aos agentes financeiros, às cooperativas. Há o intermediário, o órgão repassador, no caso, os bancos, que têm uma remuneração sobre esse dinheiro repassado pelo BNH até chegar às cooperativas. Não haveria possibilidade de o recurso sair diretamente do BNH para o agente financeiro, sem que passasse por esse órgão repassador? Porque, segundo me consta, no meu Estado, o Banco do Estado usufruiu um lucro de mais de 10 milhões de cruzeiros só nesse repasse de recursos para as COHABs?

O SR. DEPOENTE (**Ministro Maurício Rangel Reis**) — Na verdade, se não houvesse o agente financeiro, se o BNH fosse um banco de primeira linha, e não de segunda linha como é, veja bem, há uma semelhança muito grande entre o Banco Nacional da Habitação e o Banco Central no tocante aos Bancos e o BNH, no tocante aos agentes financeiros no sistema de habitação, teria que haver uma remuneração, também, dentro do próprio BNH, para manter toda uma máquina repassadora de recursos. Acho que é um custo pequeno, é uma descentralização que se faz e, evidentemente, tem que haver um agente financeiro. O que importa é que esse custo é bem reduzido e controlado pelo BNH e induz, justamente pela diferenciação desse coeficiente, ao financiamento de casas de mais baixo custo. De forma que acho, em primeiro lugar, que é imprescindível haver um agente financeiro, porque, pela lei, o BNH é um banco de segunda linha, é um banco de bancos, um banco de agentes financeiros, como o é o Banco Central. É a mesma coisa que se supor que o Banco Central fosse fazer, diretamente, empréstimos agropecuários. Ele não os faz. Ele financia, ele repassa dinheiro para o Banco do Brasil, o Banco do Nordeste, o da Amazônia e os bancos privados para executarem programas de crédito agrícola. A mesma coisa se passa com o BNH e, para isso, o Banco Central admite que os bancos, por sua vez, tenham uma remuneração que assegure o funcionamento da sua máquina financeira-administrativa. A mesma coisa acontece com os agentes financeiros do sistema.

O SR. DEPUTADO OLIVIR GABARDO — Sr. Ministro, finalmente, o sentido de agilização, de dinamização do BNH e das cooperativas, enfim, de todos os órgãos que se dedicam à construção de habitações populares. Não seria possível, através das cooperativas, não apenas financiar esses conjuntos para entregar à população, mas também financiar diretamente ou entregar recursos aos trabalhadores que possuem seu lotezinho urbano ou terrenos pequenos? Porque nas grandes cidades a dificuldade é de terreno. Sei que a nossa própria Prefeitura de Londrina tem dificuldade em conseguir terrenos para construir esses conjuntos habitacionais, mas teria maior facilidade para construir edifícios ou financiar aqueles que já possuem pequenos lotes. Seria isto possível através das cooperativas?

O SR. DEPOENTE (**Ministro Maurício Rangel Reis**) — Das cooperativas, no caso, não, porque isto entra muito mais no programa de lotes urbanos. A cooperativa é para a construção de casas ou tipos de apartamentos dentro de determinado nível de renda um pouco mais elevado; aí entra o **profit loose**, conforme mencionamos. No Paraná, o Município de Londrina, — creio que V. Ex.ª é de lá — tem uma situação financeira razoável, e pode executar programas até arrojados em relação a outros municípios do Brasil. Aliás, estou para ir a Londrina, a convite do seu Prefeito, que é do MDB, a fim de assistir à inauguração de diversos conjuntos populares e também da via expressa construída agora, com financiamento do BNH, para favorecer esses conjuntos. Londrina já tem vias expressas, e é raro, no Brasil, encontrar-se Municípios — excetuando-se os das Capitais, com sistemas semelhantes. Para a população — e percebi ser dirigida nesse sentido a pergunta de V. Ex.ª — que não chega a ter um salário — de um a cinco salários mínimos, e até 500 UPC entra no Plano Nacional de Habitação Popular — abre-se uma oportunidade através do programa de lotes urbanizados, com o financiamento do terreno e do protótipo, quer dizer, do embrião de uma casa que, depois, evidentemente, poderá ser aumentada, quando houver melhoria do nível de renda das famílias.

O SR. DEPUTADO OLIVIR GABARDO — Sr. Ministro, vou encerrar aqui minhas perguntas. Antes, porém, formulo apelo a V. Ex.ª no sentido de que seja reformulada com urgência a Resolução n.º 62, do Senado, que muito tem prejudicado o trabalho das cooperativas, dessas instituições que visam a proporcionar casas aos nossos trabalhadores. Finalmente, Sr. Ministro, com nossos agradecimentos, queremos dar testemunho do trabalho, do esforço, da dedicação e do apoio dos órgãos ligados ao seu Ministério para atender ao nosso Estado, muito especialmente a nossa cidade. Embora, como mencionou V. Ex.ª, nosso Prefeito seja do MDB, o Ministério que V. Ex.ª dirige não fez discriminações quanto ao atendimento das reivindicações de nosso Prefeito, que também são as reivindicações da população. Muito obrigado, Sr. Ministro.

O SR. DEPOENTE (**Ministro Maurício Rangel Reis**) — Muito obrigado. Quanto à Resolução n.º 62, por determinação do Presidente, deverá ser apresentada ao Senado Federal brevemente, para que se proceda a uma revisão. Haverá uma exceção para habitação, saneamento e programas de longo prazo, que visem ao desenvolvimento urbano.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — A Presidência recebeu dois requerimentos. Um deles é do Deputado Siqueira Campos, sobre a convocação dos Presidentes da COHAB de Goiás e da SHIS, do Distrito Federal, para prestarem depoimento nesta CPI. A Presidência o defere e, oportunamente, marcará a data para os depoimentos, no mesmo dia. O outro requerimento é do Deputado Antunes de Oliveira, S. Ex.ª pede que se convide a Deputada Sandra Cavalcanti, da Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro, para depor também nesta Comissão. A Mesa esclarece que a Comissão convoca, não convida. Trata-se de uma Parlamentar da Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro. Em tais condições, a Presidência examinará o requerimento à luz da legislação estadual para se pronunciar posteriormente. Esclarecemos que não há convites nesta Comissão. Tivemos a preocupação, no início de nossos trabalhos, de orientar os Srs. Deputados sobre a legislação que protege as comissões parlamentares de inquérito.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Pela ordem, Sr. Presidente. O requerimento de que trata V. Ex.ª é do Deputado Antunes de Oliveira?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Sim, o de V. Ex.ª foi deferido; convocação do Presidente da COHAB de Goiás e da Sociedade Habitacional de Interesse Social, de Brasília.

Sr. Ministro, antes de encerrarmos os trabalhos desta reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho do Sistema Financeiro da Habitação, proferirei breves palavras. V. Ex.ª deve estar exausto, pois, há cinco horas, presta depoimento nesta CPI. Queremos assinalar que o depoimento de V. Ex.ª foi exemplar, patriótico e, sobretudo, sensato. V. Ex.ª, com clareza meridiana, fez o histórico do Sistema Financeiro da Habitação em nosso País, desde a sua implantação, ao tempo do saudoso Presidente Humberto de Alencar Castello Branco, primeiro Chefe da Nação do Governo revolucionário. Simultaneamente, ao mencionar as atividades desse Sistema e dos órgãos que o integram, V. Ex.ª assinalou que há falhas a corrigir e deficiências a sanar. É evidente que o SFH é dinâmico e tornar-se-á mais dinâmico ainda com o desenvolvimento de nosso País. Ficaríamos até entristecidos, Sr. Ministro, se não houvesse dúvidas a suscitar, anomalias a apontar e erros a corrigir. Os Srs. Parlamentares confiam na ação dos órgãos afetos ao Ministério tão bem dirigido por V. Ex.ª. A Presidência quer também manifestar o seu reconhecimento pela maneira com que se conduziram os Srs. Parlamentares nesta primeira reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito que investiga o desempenho do SFH. Devemos reafirmar que esta CPI iniciou as suas tarefas sob os melhores auspícios. Oxalá continuemos assim até o final de nossos trabalhos, que pretendemos ver terminados dentro do prazo regimental de 120 dias, a fim de que possamos todos, Deputados da ARENA e do MDB, representantes da Maioria e da Minoria, oferecer valiosa e eficaz contribuição do Congresso Nacional ao Governo brasileiro, no sentido de aperfeiçoar o Sistema Financeiro da Habitação.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
133

Antes de encerrar os trabalhos de hoje, a Presidência convoca nova sessão para quinta-feira próxima, às 10.00 horas. Reunir-nos-emos num dos auditórios das Comissões Permanentes, onde serão tomados os depoimentos dos Presidentes das Companhias Estaduais de Habitação dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro.

Está encerrada a sessão. (Palmas.)

4.ª Reunião, realizada em 29-4-1976

1.º Depoente: JOSÉ CELESTINO BOURROUL

Presidente da Companhia de Habitação de São Paulo — COHAB São Paulo.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação. A Secretária procederá à leitura da Ata da sessão anterior.

(Leitura da Ata)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Em discussão a Ata — Não havendo restrições, considero aprovada. Solicito ao assessor desta Comissão Parlamentar de Inquérito, Dr. Aroldo Pereira de Alcântara, que introduza no recinto dos Trabalhos os Presidentes das COHABs de São Paulo e do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, sinceramente, nem o próprio Relator se acha presente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência lamenta também, como V. Ex.ª, porque a reunião está marcada para as 10 horas. Estamos iniciando às 10 horas e 16 minutos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Concordo com V. Ex.ª que horário deve ser horário. Mas gostaria de deixar registrado que, se esta Casa propõe uma Comissão Parlamentar de Inquérito e nem o próprio Relator, que é o mais interessado, que foi o signatário principal da proposição se acha presente, é lamentável, sob todos os aspectos, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência informa que o Relator e outros Srs. Deputados estão no hall da biblioteca, em companhia dos dois Depoentes.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu agradeço.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Mesa registra a observação de V. Ex.ª e, mais uma vez, manifesta a sua disposição de atuar nesta Comissão Parlamentar de Inquérito da forma mais inflexível possível, respeitando-se os horários, de vez nosso trabalho será longo, exaustivo, e esperamos chegar a bom termo dentro do prazo regimental. Está suspensa a sessão por 5 minutos.

(SUSPENSÃO DA REUNIÃO POR 5 MINUTOS)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está reaberta a sessão. Convido a tomarem assento à Mesa os depoentes de hoje, Drs. José Celestino Bourroul, Presidente da Companhia de Habitação de São Paulo, e Dr. João Baptista Pizarro Drumond, Presidente da Companhia de Habitação do Rio de Janeiro. Convido a tomar assento à Mesa o Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Srs. Deputados e Srs. depoentes, a CPI é um instrumento jurídico-parlamentar consagrado pelo art. 37 da Constituição Federal, que assim preceitua:

> "A Câmara dos Deputados e o Senado Federal, em conjunto ou separadamente, criarão Comissões de Inquérito sobre fato determinado e por prazo certo, mediante requerimento de um terço de seus membros."

As atribuições das Comissões Parlamentares de Inquérito são definidas nos artigos 37 a 39 do Regimento Interno e nos artigos 69 a 70 do Regimento Interno, sendo que elas funcionarão exclusivamente na sede do Congresso Nacional. As atribuições da Presidência são as definidas nos artigos 75 a 77 do Regimento Interno da Casa, e são as mesmas deferidas aos Presidentes de Comissões Especiais, Permanentes ou Temporárias. A Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952, dispõe sobre as Comissões Parlamentares de Inquérito, cuja leitura faremos por ser a peça mais importante a respeito das formalidades de ordem legal referentes às Comissões Parlamentares de Inquérito.

"As Comissões Parlamentares de Inquérito, criadas na forma do artigo 37 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação. A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá de deliberação plenária se não for determinada por um terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado. No exercício de suas atribuições, poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de Ministros de Estado, tomar depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados, inquirir testemunhas sobre compromissos, requisitar, de repartições públicas e autárquicas informações e documentos e transportar-se — aliás, esta parte final do artigo 2.º já é revogada pela Constituição Federal. A Comissão funciona no Congresso Nacional.

Art. 3.º "Indiciados, testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na Legislação Penal."

Aliás, subsidiariamente, a Comissão Parlamentar de Inquérito tem o respaldo dos Códigos Penal e Civil, direito substantivo, e dos Códigos de Processo Civil e Penal, direito adjetivo. Em caso de não comparecimento de testemunhas sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao Juiz Criminal da localidade, em que resida ou se encontre, na forma do artigo 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º "Constitui crime impedir ou tentar impedir, mediante violência, ameaça ou assoadas, o regular funcionamento de Comissões Parlamentares de Inquérito, ou o livre exercício da atribuição de qualquer de seus membros. "— Pena do artigo 329 do Código Penal.

"Fazer afirmação falsa ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor ou interprete perante a Comissão Parlamentar de Inquérito" — Pena do artigo 342 do Código Penal.

Art. 5.º "As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por Projetos de Resolução. Se forem diversos os fatos objetos de inquérito, a Comissão dirá, em separado, sobre cada um, podendo fazê-lo mesmo finda a investigação das demais. A incumbência da Comissão Parlamentar de Inquérito termina com a sessão legislativa em que tiver sido outorgada, salvo deliberação da respectiva Câmara, prorrogando-a dentro da legislação em curso. Processo e instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve essa lei, no que lhes for aplicável a normas do Código Processo Penal. Esta CPI é formada por 11 membros: seis representando a Maioria — a Aliança Renovadora Nacional — e cinco a Minoria — o Movimento Democrático Brasileiro. Tem como Relator o Deputado Fernando Gama, do Movimento Democrático Brasileiro, e como Relatores Substitutos os Deputados Teobaldo Barbosa, da Aliança Renovadora Nacional, e Mac Dowell Leite de Castro, do Movimento Democrático Brasileiro. Todos os depoimentos são gravados e taquigrafados e ficarão à disposição dos interessados até o final da Legislatura. Na sessão de quinta-feira, depôs nesta Comissão Parlamentar de Inquérito, o Sr. Ministro de Estado dos Negócios do Interior, Professor Maurício Rangel Reis. Por deliberação do Plenário tomaremos o depoimento, hoje, do Presidente da Companhia de Habitação de São Paulo, o Dr. José Celestino Bourroul e o Dr. João Baptista Pizarro Drumond, da COHAB do Rio de Janeiro. Para disciplinarmos os trabalhos, esses depoimentos serão levados a efeito da seguinte forma: primeiramente, o Dr. José Celestino Bourroul, de São Paulo, até o horário de 13 horas e 30 minutos, quando será feita uma interrupção, reabrindo a sessão às 14 horas e 30 minutos para ser ouvido o Dr. João Baptista Pizarro Drumond. Após a exposição de S. Sa., que deverá ser de 30 minutos, será inquirido pelo Relator e, em seguida, pelos Relatores-Substitutos, alternadamente, da Aliança Renovadora Nacional e do Movimento Democrático Brasileiro; logo após, também de forma alternada, pelos Deputados que compõem esta Comissão e, ao final, por Deputados não componentes da Comissão Parlamentar de Inquérito, mas que estejam inscritos para esta sessão. A Presidência tomará o compromisso do Presidente da COHAB de São Paulo, Dr. José Celestino Bourroul. Solicito aos presentes que, de pé, ouçam o compromisso legal.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — "Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado".

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra S. Sa. o Sr. Presidente da Companhia de Habitação de São Paulo, Dr. José Celestino Bourroul.

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, meus Srs. é com muita satisfação que comparecemos, aqui, para prestar esse dever cívico. Aqueles que nos conhecem sabem que somos absolutamente francos. Nós diremos como vemos as coisas. Daremos, em alguns casos, a nossa opinião particular e, evidentemente, como temos procurado conduzir os destinos da COHAB de São Paulo. Teremos muita satisfação em debater, depois, com as egrégias autoridades presentes, aspectos do trabalho da COHAB paulista. Inicialmente, eu gostaria de esclarecer minha qualidade de engenheiro, que, praticamente, dedicou toda a sua vida à Prefeitura do Município de São Paulo. Nessa

qualidade, o Prefeito Olavo Setubal nos convidou, em abril do ano passado. Tomamos posse, no dia 19 de maio de 1975, na Presidência da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. Até então, não tinhamos qualquer ligação com o Sistema Financeiro de Habitação. Eminentemente na qualidade de técnico, assumimos a Presidência da COHAB de São Paulo. Infelizmente o Estado de São Paulo, que muito tem destacado em vários outros campos, nessa questão de habitação popular cumpriu um programa que eu chamaria de melancólico. De cerca de 9.200 unidades iniciadas — em quase 10 anos de existência — apenas 3.600 foram entregues aos usuários. Tinhamos um problema de cerca de 5.600 unidades. Então, nossa primeira preocupação foi procurar complementar, através de um programa de recuperação, essas unidades cujo início se havia processado mas não terminado. Felizmente, em menos de um ano depois desse trabalho, conseguimos entregar 2.055 unidades novas. Temos perfeitamente equacionado o problema da recuperação. Atualmente contamos com obras de cerca de 3.750 unidades. Com uma programação a curto prazo, acreditamos que, durante o decorrer do mês de maio próximo, levaremos à praça concorrências para a construção de mais 3.730 unidades. Através de uma programação, também a curto prazo, entregaremos ao BNH, um conjunto de 2.420 unidades, o que soma cerca de 9.470 unidades no campo tradicional. Dispomos, de projetos praticamente ultimados, devendo entrar, brevemente, o o BNH mais 12.200 unidades o que, em um programa, a curto prazo e a médio prazo, representará cerca de 21.670 unidades. Para se conseguir isso, o esforço foi muito grande porque, infelizmente, a COHAB Metropolitana de São Paulo se ressentia de uma série de dificuldades e de empecilios que tiveram de ser superados. Era uma companhia desmotivada. Seus problemas não tinham sido enfrentados com a seriedade necessária. Eu não pretendo, absolutamente, criticar quem quer que seja. Eu acredito que essa situação tenha sido determinada por fatores muito relevantes. Aliás, o problema do gigantismo das grandes Capitais é muito sério. Eu acredito que a complexidade da atuação das COHABs, nos grandes centros, aumenta ainda mais essa em uma proporção geométrica. Enquanto as COHABs de núcleos menores tem uma facilidade indiscutivelmente maior os grandes centros lutam com uma dificuldade tremendamente acrescida. No caso particular de São Paulo, tivemos — e temos ainda; mas, felizmente, a mentalidade já está mudando de uma forma sensível — a duplicidade de organismos detentores da parte de serviços públicos. Enquanto à Prefeitura cabe a parte de pavimentação e melhorias urbanas, ao Estado compete justamente, a solução do problema de água e esgoto. Essa duplicidade acarreta uma dificuldade muito grande. Em virtude do gigantismo de São Paulo a área servida por água ainda é proporcionalmente baixa, bem como a servida por esgotos. Em virtude dos estritos tetos da COHAB, somos obrigados a nos fixar em terrenos baratos. Hoje em dia, um dos problemas mais sérios é o que se relaciona com o preço da terra. Vejo, aqui, ilustres Deputados — como o Deputado Blota Júnior, como o Deputado Julianelli — que conhecem, perfeitamente, essa questão do alto preço de custo dos terrenos em São Paulo. Isso dificulta, tremendamente, a atuação da COHAB. A COHAB, para viabilizar os seus programas, se tinha fixado em áreas muito distantes do centro e que apresentavam preço acessível, mas, em compensação, o custo da infra-estrutura é altíssimo. Essa diversidade de organismos encarregados do provimento desses melhoramentos também oferecia uma dificuldade muito grande, na compatibilização e no ataque às obras. Então, essa foi uma das razões determinantes de nós termos alguns conjuntos-problemas, notadamente Goianazes, Bororé e Carapicuiba. Em Goianazes, tivemos um conjunto praticamente pronto, há alguns anos, e que não pôde cumprir sua finalidade social em virtude da falta de água. Os programas de expansão da rede não se deram com a velocidade esperada. Então, não havia água para se poder entregar essas unidades aos respectivos aspirantes. Mas, nós fomos felizes. Conseguimos água suficiente. Foi feita a expropriação de um terreno próximo, o que proporcionou água em condições e qualidades adequadas, que permitiram a entrega desse conjunto a cerca de mil famílias carentes. Pelo fato de esse conjunto ter sido construido há bastante tempo, o preço de custo, que corresponde à contribuição de cada adquirente, ficou na módica importância de 223 cruzeiros mensais. A nossa preocupação simultânea se referiu a um conjunto de Bororé com cerca de 1.190 unidades, das quais apenas 155 tinham sido distribuidas. Mas não foi possível entregá-las também por falta de água, infelizmente, apesar dos entendimentos e da expectativa do abastecimento de água. Quando tomamos posse, procuramos o Presidente da organização respectiva, a Companhia de Saneamento Básico — a SABESP — e mostramos a nossa disposição de abrir poços individuais porque, apesar de não acharmos a solução como a mais adequada, entendiamos que seria mais benéfico alcançar a finalidade social desse conjunto do que deixarmos que ele continuasse a sofrer um depreciamento constante. Houve um entendimento. Mediante uma contribuição a fundo perdido, por parte da COHAB de São Paulo, de um milhão de cruzeiros, a SABESP entrou com 7 ou 8 milhões. O custo da obra era alto, já que havia necessidade de uma extensão de rede em cerca de 7 quilômetros e uma estação de recalque e outra elevatória para permitir essa adução. Nós entramos em acordo. Agora, no dia 3 de abril corrente, tivemos a satisfação de proceder a entrega simbólica dessas 1.190 casas a igual número de famílias carentes de habitação. Nessa data felizmente, a adução de água completou-se. Pudemos entregar esse conjunto já com água encanada. O terceiro e grande problema nessa questão da recuperação, que enfrentamos na cidade de São Paulo, foi o de Carapicuiba. Inicialmente, a previsão era de cerca de 4.800 unidades, construidas em um terreno de propriedade da COHAB, adquirido através de permuta com a Prefeitura de São Paulo. Carapicuiba é uma localidade relativamente proxima, cerca de 35 quilômetros da Capital. É um outro município. Dessas 4.800 casas, apenas 1.300, ou, mais precisamente, 1.296 apartamentos — unidades residenciais constitutivas de apartamento — puderam ser entregues. As remanescentes, 3.552 unidades, foram objeto de ações judiciais com as firmas empreiteiras. Conseguimos superar esses litigios através de acordos, a nosso ver, muito favoráveis para a COHAB. Liquidamos, então, esses litigios. Tivemos o consentimento do Conselho Técnico da nossa Companhia, da acionista majoritária, a Prefeitura de São Paulo, e do próprio BNH. Estamos, em plena execução das obras dessas 3.552 unidades que, na sua totalidade ou na sua absoluta maioria, serão entregues, até o final do ano e no começo do ano que vem. Com isso, essa herança desagradável e pesada da complementação dessas 9.202 unidades iniciais, praticamente se equaciona e marcha para uma completa solução. Simultaneamente ao programa de recuperação dessas unidades, que faço questão de ressaltar, apresentavam problemas de natureza diversa daquelas a respeito das quais ouvimos certas referências, como da impossibilidade de colocação, não temos mais problema algum. Produziremos o que for possível porque a necessidade de casas é muito grande. O que se produzir será colocado à disposição dos usuários, sem dúvida. Isso vale dizer que, lá não temos problema de produção e de retenção da mercadoria sem aproveitamento. Tivemos, sim, problemas de falta de água como complementação e uma questão de falta de possibilidade de atendimento, de infra-estrutura e também de dissenções, com as firmas empreiteiras. Então, paralelamente esse programa de recuperação, que já está inteiramente equacionado, procuramos desenvolver um programa intenso de novas habitações. Já aprovamos no BNH o projeto de cerca de 178 unidades, que constituem o conjunto residencial de Bororé II, aproveitando os remanescentes de áreas deste conjunto de Bororé. Também aprovamos o programa de Carapicuiba II, composto de 429 casas térreas, sendo 178 de dois dormitórios e 251 de 3 dormitórios e cerca de 1.056 apartamentos de 3 dormitórios, em um total de 1.485 unidades. Aprovamos também no BNH, o conjunto de Itaquera I, composto de 1.834 unidades sendo 650 casas térreas 385 de 2— dormitórios e 265 de 3 dormitórios — e 1.184 apartamentos de 3 dormitórios. A gleba de Itaquera I é de 2 milhões, 650 mil metros quadrados, de propriedade da COHAB. Mas, quando já estavam em grande progresso os projetos de construção de unidades habitacionais, uma parte dessa gleba foi atingida por um melhoramento relevante, ou seja, a questão do metrô. O metrô atingiu uma parte. Então, tivemos que modificar a questão dos projetos porque, obviamente, nessa questão, o metrô se superpunha ao interesse da construção de casas. Nós aproveitamos o remanescente. Vendemos 800 mil metros quadrados ao metrô, e, no remanescente, então, estamos iniciando por esse conjunto de 1.834 unidades. Preocupados com a diminuição que isso acarretava em virtude dessa superposição de obras do metrô, mas que traria, por outro lado, um benefício muito grande à região, negociamos com o BNH a aquisição de uma área substitutiva de mais 2 milhões e 800 mil metros, o que constitui as reservas de Itaquera II e Itaquera III, áreas essas, objeto de projetos em adiantada fase de execução e que permitirão a construção de mais 10 mil unidades. Voltando, então, à parte de Carapicuiba II e Itaquera I, somando 3.320 unidades, podemos informar à egrégia assembléia que no começo de maio, serão abertas as concorrências para a construção, justamente, dessas unidades. Com isso, teríamos atingido, praticamente, em meados desse ano, um ataque a cerca de 7.050 unidades. Eu posso informar a V. Ex.as que apesar de se tratar de números reduzidos, o esforço para se conseguir isso, em uma companhia que estava extremamente amarrada estagnada, foi muito grande. Tivemos que entrar em entendimentos e incompatibilizar os nossos programas com os programas da SABESP, com os programas de água e esgoto, para não caírmos nesses erros cometidos anteriormente, quando da construção de conjuntos sem os melhoramentos públicos mínimos indispensáveis. Temos já em análise, no BNH, o conjunto residencial de Osasco, em um plano integrado com o INOCOOP, que cuida, justamente das cooperativas habitacionais, em que temos a Gleba A, com cerca de 1.000 unidades, sendo 350 casas térreas e 650 apartamentos; a Gleba B, com 420 unidades, 100 térreas e 320 apartamentos e a Gleba C, com cerca de mil unidades. Essas 2.420, somadas às 7.050 anteriores, dariam 9.470 unidades. Como

disse há pouco, já está em adiantada fase o projeto de Itaquera II e Itaquera III, que pressupõe 10 mil unidades, e a construção da segunda parte do conjunto de Itaquera I, essa gleba que em parte foi vendida ao metrô, com cerca de 2.200 unidades. Esse é o programa que eu chamaria de obras novas, objetivando a programação tradicional do BNH, isto é, conjuntos de 2 a 3 dormitórios, com área aproximada de 40 a 50 metros quadrados. Procuramos modificar a filosofia dos projetos bem como consagrar lotes maiores, com maiores frentes e que permitissem, em uma segunda etapa, ao adquirente, quando subisse na escala sócio-econômica, o aumento de sua própria residência. Creio que é um direito indiscutível do adquirente. Quando ele tiver melhores condições, que lhe seja assegurada a possibilidade do aumento de sua casa. Então, estamos consagrando projetos modulados, que permitam justamente, esse aumento em relação ao que vamos oferecer. Buscamos a consagração desses projetos que atendam à família média normal e às famílias de maior poder aquisitivo, que constituem a faixa de COHAB porque, como todos sabem, a COHAB tem o limite de atendimento às famílias com renda familiar de 1 a 5 salários. Então, precisamos ter um cuidado maior no valor do terreno e no valor da construção do que na parte da infra-estrutura e dos custos financeiros. Não poderíamos exceder como não poderemos exceder os limites de 500 UPCs. Isto, lá para São Paulo, é uma faixa extremamente exígua e que nos obriga, então, a uma série de apelações, de criatividade, para tentarmos conseguir especialmente terrenos baratos. Infelizmente, nós, nem sempre, podemos fixar-nos nas glebas que seriam mais desejáveis. Temos que nos ater às glebas efetivamente disponíveis, tendo em conta, especialmente, a questão do problema do custo para não excedermos os níveis da faixa da COHAB. Pessoalmente, entendemos que a solução, em grande escala, a solução efetiva da problemática habitacional das faixas de menor renda estaria presa a um programa de grande profundidade e de caráter metropolitano. Nós entendemos — e acredito que chegaremos lá mas isso, infelizmente, demandaria fatalmente muito tempo — que a Secretaria de Áreas Metropolitanas teria de eleger determinadas áreas que, hoje, pelo fato de não serem beneficiadas com uma infra-estrutura adequada, tem um valor muito baixo. O Sr. Presidente me avisa que disponho de mais cinco minutos para concluir. Então, procurarei talvez esclarecer melhor esses problemas que, fatalmente, surgirão, através dos debates e das perguntas que venham a ser feitas. Eu, inicialmente, me enganei. Quando soube que a reunião iria até às duas horas, imaginei, então, que pudesse me estender um pouco mais. Agora, em rápidas pinceladas, teríamos que dizer que, além desse programa de recuperação e do programa propriamente de construções novas, julgo como a grande contribuição que a direção atual da COHAB traz às faixas mais carentes da nossa população é o reforço substancial na assistência social. Enquanto a COHAB, até anteriormente à nossa gestão, contava, em cada conjunto, apenas com uma assistente social, que trabalhava meio expediente, temos, atualmente, graças ao comissionamento propiciado pelo Sr. Prefeito de São Paulo, que destacou cerca de 100 funcionários da mais alta qualificação — especialmente assistentes sociais que integravam os quadros da Secretaria do Bem-Estar Social — para a COHAB. Isso nos permitiu um incremento enorme na parte correspondente à assistência efetiva às populações dos conjuntos, porque está comprovado que fazer casas, apenas, não resolve o problema habitacional. Temos que dar a mais, um conteúdo maior de assistência permanente a essas camadas mais necessitadas, nem sempre suficientemente esclarecidas para a utilização adequada das casas que as COHABs propiciam a elas. De maneira que, com o esclarecimento, com a finalidade do amadurecimento, da recuperação dessas populações, acredito que estejamos dando um substrato muitíssimo importante. Em virtude de, na linha tradicional, pelo alto custo do terreno e da construção, termos um produto final muito alto, estaremos atendendo, a menos que diminuamos a área construída aos embriões — o atendimento, evidentemente, seria também diminuído — praticamente, aos níveis mais altos da nossa faixa, aos extratos de quatro a cinco salários, quando sabemos que o grosso da população carente recebe menos de quatro salários. Para isso criamos um setor, aproveitando esses cem servidores de alta categoria, de alta especialização que se mantinham na prefeitura em atividade puramente platônica, e os colocamos no campo, na área mais carente da cidade, a zona leste de São Paulo, procurando transformá-los em homens de base. Criamos então carteiras novas para atender especialmente as classes mais carentes da população, aquelas que percebem de um a três e meio salários. Assim, demos ênfase especial à organização da parte de lotes urbanizados. O PROFILURB, um programa em boa hora instituído pelo BNH, permite justamente o beneficiamento de glebas brutas com o mínimo de infra-estrutura necessária, com parte de guias e sarjetas, um acesso razoável, pavimentado, água, coleta de esgoto e a parte de iluminação pública. Felizmente, a iluminação pública, em São Paulo, não é problema, sendo a parte de água e esgotos um problema sério, em que temos que compatibilizar com o programa da concessionária. Esse programa de lotes urbanizados vem a calhar porque, em virtude de uma lei de zoneamento, a meu ver um pouco rigorosa demais, temos, como conseqüência, a marginalização de camadas bastante expressivas da nossa população. Através do PROFILURB, a COHAB terá possibilidade de proporcionar a essas camadas um lote razoavelmente dotado e, através de carteiras, cujos projetos já estão em exame adiantado pelo BNH, propiciaremos a essa população a possibilidade de construção através de mutirão, que aliás, em São Paulo, é a pedra de toque, a forma que resolve efetivamente o problema de periferia. Quem conhece a periferia de São Paulo sabe que 70% das casas são feitas aos sábados e domingos, na base do mutirão. São as famílias que se reúnem, e os amigos, e com isso levantam as casas. Conseguiríamos diminuir sensivelmente o preço de custo da construção e estamos procurando provocar efeitos multiplicadores justamente para que se propicie a construção, especialmente pelo mutirão, nos lotes dos que já são proprietários. Então, temos uma carteira de regularização de documentos aquisitivos, porque este é outro problema, outro drama das cidades grandes, notadamente de São Paulo. O problema do loteamento clandestino e, mais ainda do lotamento irregular são questões muito sérias e a COHAB também criou, através de uma legislação própria, outra esfera de atração, para, procurando regularizar esse loteamento clandestino, propiciar a essas faixas mais carentes lotes adequados. Com essa possibilidade de carteira de melhoria de casas precárias para aqueles que já tenham um pequeno núcleo, um pequeno embrião, e necessitando de aumento, ou aqueles que tenham as instalações sanitárias fora, temos um estudo de numerosas soluções justamente para essas populações. Instalamos esses grupos junto à Administração Regional de Itaquera-Guianases e já temos uma abertura muito grande, uma clientela definida. Já temos projetos, em estudos bastante adiantados no BHN, que nos propiciarão recursos para o atendimento justamente dessa população. Com um atendimento efetivo, uma orientação na parte dos títulos aquisitivos, com o fato de podermos propiciar aquisição de lotes urbanizados, a melhoria das casas precárias e o incremento do mutirão, esperamos atingir efetivamente essas classes mais necessitadas da nossa população. Tenho a impressão de que em largas pinceladas, mostramos o trabalho que a COHAB encontrou, uma situação difícil, complicada, em grande parte, porque a Prefeitura — a COHAB Metropolitana, é uma entidade em que a Prefeitura Municipal é majoritária — efetivamente, não se pode encarregar fundamentalmente desses problemas que são eminentemente federais e estaduais. Mas vemos, aliás com muita satisfação, que o Governo do Estado está absolutamente sensível ao problema habitacional, a ponto de as duas primeiras reuniões do Conselho do Governo do Estado visarem, efetivamente, ao problema habitacional. Acreditamos que com a atuação do Estado, que recentemente aderiu ao PLANHAP — até há pouco não o fizera — e com mais esse apoio que a COHAB vem recebendo do Prefeito do Município de São Paulo, possamos dar uma virada nesse problema que se apresenta extremamente grave dadas as características de São Paulo. Esta, Sr. Presidente, a apresentação inicial que faríamos, procurando atender à limitação de tempo referida por V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o depoente, o Deputado Fernando Gama, Relator desta CPI.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. José Celestino Bourroul, ilustre Presidente da COHAB de São Paulo, a explanação de V. Sa., ainda que suscinta, mas com bastante precisão, deixou entrever que no órgão que V. Sa. dirige existem dificuldades de toda a ordem, obstáculos que se levantam a cada instante, seja na área dos empreiteiros, seja na da própria administração da cidade de São Paulo, o que vem dificultando sobremodo, como V. Sa. afirmou, a atuação da COHAB. Em lugar de inquiri-lo, gostaria, inicialmente, que V. Sa. prestasse a esta Comissão esclarecimentos e informações a respeito da sistemática operacional das COHABs. Nós as conhecemos — eu, particularmente, conheço através da legislação, do papel — mas, na prática, ignoramos como funciona a coisa, materialmente como funciona uma COHAB; a partir do momento da compra do terreno, da contratação da construção da casa, de onde vêm os recursos, como são aplicados esses recursos, enfim, a sistemática de fato, objetiva, de uma COHAB. Esta é a solicitação que faço a V. Sa.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — No caso particular de São Paulo, a COHAB é uma sociedade teoricamente, de economia mista. Na realidade, eu diria que 99,999% dos recursos são da Prefeitura de São Paulo. A COHAB é um agente do BNH. Para que se lance um conjunto residencial, a imposição do BNH é de que o Poder Público local entre com a parte da infra-estrutura e o BNH fornece os recursos correspondentes para a construção. A parte correspondente à infra-estrutura não deverá, em hipótese alguma, onerar os mutuários, o que já é uma forma de subsídio, porque só dessa maneira podemos entender uma COHAB propiciando uma casa a Cr$ 223.00, já que a COHAB não tem lucro e também opera a taxas absolutamente baixas. O BNH fornece, tam-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
134

bém, uma remuneração muito baixa desse capital e impõe, em contrapartida, que o Poder Público local entre com a parte da infra-estrutura. Como eu dizia, em São Paulo isso funcionou adequadamente porque uma coisa está amarrada à outra. Os terrenos são caros. O terreno barato é longínquo, situado a uma distância muito grande e fica muito caro dotá-lo de infra-estrutura. A Prefeitura e o Estado lutam porque, devido à explosão demográfica tremenda de São Paulo, a carência de melhoramentos públicos é muito grande, é aguda. Há aquela ilusão da cidade rica, opulenta, quando, na realidade, as necessidades são enormes. Com isto, houve um atraso em se propiciar esses melhoramentos públicos e a COHAB se ressentiu muito disso. Então, ficou amarrada e presa a uma série de coisas, o que redundou em uma situação absolutamente anômala, que levou a uma produção ridícula de unidades. Em um caso normal, a COHAB escolhe um terreno, normalmente obedecendo à questão do teto de custo, e assenta sobre ele um projeto de aproveitamento. Aliás, abro aqui um parênteses para dizer que seria fundamental, a meu ver, que as autoridades tivessem sensibilidade para uma legislação, também mais branda, mais adequada para esses loteamentos, esse parcelamento do terreno com finalidade social, porque hoje chegamos a um número que nos deixa perplexos: num terreno de 100 metros, apenas 50%, vale dizer 50 metros, serão aproveitados com a finalidade propriamente construtiva. O resto se destina ao sistema viário, ao sistema institucional, áreas de toda a natureza. Isso agrava tremendamente o custo porque temos que multiplicar por dois o preço unitário de uma determinada gleba, aumentando as dificuldades normais. Pondo de lado esse aspecto, uma vez eleita uma determinada gleba, faz-se um projeto de aproveitamento e chega-se a um determinado valor teórico.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Valor teórico por unidade?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Pode ser uma coisa ou outra. Normalmente é o valor total, que depois, é dividido pelas diversas unidades — quando as unidades apresentam áreas diferentes, também com uma proporcionalidade — e estima-se, então, o valor, para verificar se está dentro do teto permissível da faixa da COHAB. Esse anteprojeto é subordinado ao BNH, que o examina detalhadamente. Aqui cumpre prestar um depoimento: o BNH vem procurando encurtar essas distâncias, essa demora de verificação de uma forma sensível. Tenho referência — justamente porque, não tenho vivência — por informações, que alguns projetos, em outras épocas, levaram muito tempo para serem analisados, com consequências funestas. Hoje, temos projetos que são examinados e aprovados em menos de um mês, o que é altamente saudável para que o sistema possa funcionar. Uma vez examinado, o BNH aprova previamente aquele projeto e nos dá a luz verde. Então, a COHAB começa a detalhar o projeto, porque não poderíamos investir em prospecções, análises de solo, uma série de exames se não tivéssemos a garantia de que aquele projeto seria aprovado. Uma vez aprovado o projeto, em princípio verificamos o número definitivo e abrimos uma concorrência justamente para atribuí-lo a uma firma. Isso normalmente, porque há casos em que a COHAB, com seus próprios recursos, também executa. Por exemplo, Bororé II, que é um projeto muito sumário — só 178 unidades — a COHAB de São Paulo está executando diretamente. Mas, normalmente, abre-se uma concorrência e o projeto é atribuído a uma firma que executará justamente essa programação. A parte de infra-estrutura pode ser feita pela mesma firma ou por outra, porque a responsabilidade da infra-estrutura, dos melhoramentos públicos, cabe ao Poder Público local. Para tanto, o BNH financia a juros zero, praticamente, essa parte de infra-estrutura. Aí também há uma dificuldade, pois há determinados agentes do Poder Público local que levam certo tempo para responder, o que é um dos motivos de atraso. Nós das COHABs, atualmente estamos organizados em uma Associação Brasileira de COHABs e todos esses problemas são debatidos, com muito detalhe, e essas dificuldades nós as levamos diretamente ao BNH, que nos tem procurado ouvir para resolver essas questões. Com tudo isso, conseguimos muito maior rapidez no equacionamento dessa problemática. Há COHABs que têm inscrições permanentes. Confesso a V. Ex.ªs que em São Paulo não temos inscrições permanentes, porque acho que, devido às condições absolutamente anormais, às condições madrastas que caracterizaram a atuação da nossa COHAB, fazermos inscrições permanentes seria uma fila de frustrações. Agora, que já temos uma perspectiva de produção eficiente...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa inscrição permanente é realizada antes da construção dos conjuntos habitacionais? O futuro comprador, o proprietário, desconhece como vai ser sua casa?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Normalmente o que existe é o seguinte: quando o núcleo é pequeno, o ideal seria fazer previamente a definição, para atender a uma determinada expectativa, determinada necessidade. No caso particular de São Paulo, nosso deficit é de tal natureza que temos certeza absoluta de colocação do que fizermos. Para o Sr. ter uma idéia: apenas pelo fato de a população tomar conhecimento, através dos jornais, de que havíamos entregue Goianases, com mil unidades, e Bororé com mil e duzentas unidades, tivemos, só no mês de março, cerca de quinze mil pretendentes que acorreram à COHAB, formaram filas e mostraram o desejo de inscrição. Nós colhemos os dados e, dessas quinze mil pessoas, dez mil estavam em condições de se inscreverem efetivamente. Há uma série de condições, como por exemplo, a questão da idade, a questão do salário familiar...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A chamada renda familiar?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — A renda familiar, da qual apenas uma parte poderá ser comprometida. Anteriormente, houve algumas experiências: quando se fixava esse comprometimento em uma porcentagem de 25%, verificaram-se casos de impossibilidade de cumprimento, porque os 25% representavam um comprometimento muito alto. O BNH, então, estudou, detalhadamente isso e chegou a uma tabela em que, dependendo do número de filhos, dos próprios compromissos e obrigações da família, é fixado o percentual que o interessado poderá comprometer para a aquisição da casa. Observados esses aspectos todos, só no mês de março, em São Paulo, dos quinze mil que nos procuraram, dez mil estavam em condições de absorver. No nosso caso e em nosso estágio atual, em virtude dessa necessidade, não preciso perder muito tempo em pesquisa porque sei que o que eu venha a fazer terá colocação. Pelos preços unitários e os preços dos terrenos, mais ou menos avaliamos o custo final e sabemos, aproximadamente, quais seriam as exigências por parte dos interessados. Então, a coisa se faz desta maneira: as pessoas se inscrevem. O próprio BNH tem uma série de indicações que levam à classificação, à forma mais adequada, àquelas necessidades maiores, à situação familiar. Isso tudo leva à classificação para a adjudicação das unidades. Eu não sei se, pelo menos rapidamente, pude esclarecer qual é o sistema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Foi perfeito o esclarecimento de V. S.ª e me deu condições de fazer uma nova pergunta: pelos cálculos que fui anotando, inicialmente eram 9.200 unidades — e apenas 3.600 foram entregues — as que V. S.ª recebeu quando assumiu a presidência da COHAB.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Exatamente. Confesso que a COHAB de São Paulo é um fracasso, não serve de base. Contrariando a situação da COHAB da capital temos cinco COHABs no Estado de São Paulo, a de Campinas, a Bandeirante, a de Bauru, a de Ribeirão Preto e a da Baixada Santista, que têm excelentes performances de desempenho. A de São Paulo, em virtude dessa dificuldade toda é que não anda lá das pernas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Por essas questões peculiares a São Paulo?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Peculiares, locais, mas também, como eu expus, felizmente a situação hoje é outra. Hoje, eu diria que é uma questão normal. Evidentemente, se me disserem que é ridículo o número sou o primeiro a concordar. Mas vamos partir para resolver as grandes dificuldades, superar esses empecilhos e partir para uma solução, que é o que todos desejamos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O Presidente do BNH, Dr. Maurício Schulmann, tempos atrás, em declarações aos jornais, nos deu conhecimento de que, das casas construídas, cerca de 20% — parece que na área das COHABs — não foram sequer habitadas. V. S.ª falou agora, nos conjuntos-problema e também nos disse, em números mais ou menos aproximados, que a COHAB de São Paulo terá condições de construção de 21.670 unidades, entre as que estão construídas e os planos que devem estar sendo realizados para a construção dessas casas. Seriam 21.670 unidades. Então, eu faria duas perguntas a V. S.ª: o que constitui esses conjuntos-problema? Quais as razões pelas quais se tornaram problemas esses conjuntos, uma vez que foram executados e construídos pela própria COHAB, que planejou, que examinou, que fez suas prospecções, enfim, que fez uma projeção do empreendimento e das suas possibilidades de aquisição por parte dos compradores, quando — a COHAB, que é um órgão praticamente estatal, porque 90% do seu capital é da Prefeitura — ela depara, ao final de todas essas cautelas, que deveriam ter sido tomadas, com esses conjuntos-problema e chega, assim, para usar um termo de V. Sa., a uma melancólica situação de construir, numa cidade como São Paulo — que, ao que consta, hoje tem uma população que ultrapassa à casa dos seis milhões de habitantes e, segundo estatísticas que temos, talvez quase 50% da população ativa não chega a ganhar mais do que dois ou três salários mínimos, a grande maioria é de trabalhadores de menos de salário mínimo — ela chega, então, a esta situação de apenas 21.670 unidades ainda projetadas e, veja V. Sa., agravadas por esse fator conjunto-problema. Quais as razões efetivas dessa situação?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Eu gostaria de ser bem claro em uma série de questões, para não haver dúvida. Percebo, pelas palavras de V. Ex.ª que não consegui exprimir-me com essa clareza que desejaria. Preliminarmente, quero que fique

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
135

bem claro que a performance da COHAB de São Paulo, até agora, foi absolutamente precária. Não se confunda essa deficiência particularizada, que ocorreu até agora por mil razões, com a falência da instituição COHAB em si, em que acredito piamente e, pelos números que expus, chego à conclusão de que, ainda com todas as dificuldades da cidade de São Paulo, ela é perfeitamente viável. Este é o primeiro conceito que eu gostaria de deixar bem definido. Em segundo lugar, gostaria de dizer o seguinte: não sei em que se teria baseado o Sr. Presidente do BNH quando teria afirmado essa questão dos 20%. Posso afirmar a V. Ex.ª que em São Paulo não há o problema da comercialização, isto é, tudo que se produza, colocaremos imediatamente. O que aconteceu foi que, por deficiências inerentes a uma determinada companhia, seja pelos problemas e dificuldades com firmas empreiteiras, que não cumpriram, no entendimento dos dirigentes de então, os contratos — isso, infelizmente, pode ocorrer em qualquer lugar — e, também, por uma questão de atraso na programação do abastecimento de água é que essas casas não puderam ser entregues. Se estivessem em condições de serem entregues, elas seriam totalmente absorvidas, porque posso afirmar a V. Ex.ª que não tenho uma unidade vaga. Tudo que eu produza — porque a linha de desejo da população é tremenda — entregarei. Então não tenho esse tipo de problema de vacância, de uma coisa mal projetada, no sentido de ter ficado ociosa aquela produção por falta de clientela. Isso não existe lá. Apenas, o que houve foi uma produção absolutamente baixa e as sucessivas direções, amarradas aos seus respectivos problemas, não conseguiram sair do buraco. Essa é uma situação absolutamente local e que confesso aqui com toda a sinceridade, porque me comprometi a dizer a verdade, e, ainda que não tivesse me comprometido expressamente, eu diria, porque isso é da minha constituição. Não vou torcer coisa alguma, para não servir senão à verdade. Tenho as minhas convicções e sou absolutamente coerente, com elas. Com relação aos números, essas 21.670 unidades excluem a produção anterior. Quando cheguei à COHAB, 9.202 unidades tinham sido iniciadas e entregues apenas 3.600, o que já confessei que é uma coisa ridícula. Isso prova que até então a COHAB não tinha funcionado — porque, são outros quinhentos, mas não funcionou. Que pode funcionar estamos demonstrando, porque em pouco mais de oito meses entregamos, inteiramente em condições, 2.055 unidades. Estão em andamento, em obras, cerca de 3.730 unidades. Abriremos concorrência agora, em maio para mais 3.320, o que dará um número, talvez em três ou quatro meses, em obras de 7.050 unidades, independentemente daquelas que já haviam sido entregues. Temos mais em estudos no BNH, 2.420, num total de 9.470 e estamos em projeto, já muito adiantado, de mais 12.200 unidades. Então, 21.670 é a produção nova da COHAB, incluindo aquelas já em execução, porque faço questão de dizer que não estou dando números, fazendo projeções esotéricas. Isto é uma questão efetiva e que pretendo efetivamente executar se aí permanecer. Apesar de toda a dificuldade — o gigantismo de São Paulo, que importa num acréscimo de dificuldade numa razão geométrica — ainda assim a solução é absolutamente viável. Temos que resolver certos problemas. Temos que harmonizar programas. Temos que conseguir que as concessionárias de água e esgoto levem efetivamente esse melhoramento. Temos que contar com essa boa vontade do poder público local, porque essa é a exigência do BNH, para que leve efetivamente o melhoramento público. Temos que afastar as áreas, e todas essas áreas aqui são passíveis de serem beneficiadas com melhoramento público, porque na hora em que tivermos uma área que não está incluída, por exemplo, na expansão da rede de água, nós evidentemente teremos que pô-la de lado, ainda que pudesse ser em condições muito boas. Isso é um programa imediato. Como há aquela grande dificuldade do terreno — eu por exemplo, estou desenvolvendo uma programação junto à prefeitura de São Paulo, quanto à questão dos melhoramentos públicos, de forma que antes que o melhoramento valorize a terra, eu venha a adquiri-la. Em boa hora o BNH pela Resolução n.º 1/76 criou a possibilidade de dar recursos às COHABs para fazerem um estoque de terra. Isso é indispensável, porque se nós formos sempre atrás do melhoramento público, não suportaremos, porque nós mesmos estaríamos melhorando ou valorizando a terra e depois ela vai atingir um custo que se torna inacessível para nós. Antes desses melhoramentos tenho uma conexão íntima com o Secretário de Vias Públicas e com o Departamento de Estradas de Rodagem Municipais, que antes de fazerem as pavimentações, as drenagens, o saneamento de determinadas áreas, nós já possamos comprar. Evidentemente a instrumentalização de um organismo, principalmente nessa questão de compra de terra que é muito delicada, porque pode haver aquela dúvida quanto à questão da lisura da companhia, estou procurando me assegurar com a colaboração do IBRAPE, que é o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, com homens como Alberto Gebrin, que é o Diretor de Cadastro da Prefeitura — uma figura que está acima de qualquer crítica — e Hélio De Caires. São esses os homens que estou justamente mobilizando para um trabalho de verificação efetiva de custo para podermos nos servir desse instrumental que o BNH nos põe à disposição, que é a aquisição de terras, porque senão acaba essa disponibilidade e não poderemos mais acompanhar. Temos que adquirir, fazer o estoque antes que haja o benefício do melhoramento público. Não sei se eram essas as questões que V. Ex.ª...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Era exatamente essa a minha dúvida, porque o nosso objetivo na Comissão é exatamente esclarecer os pontos mais controvertidos para que possamos afinal chegar a uma conclusão e dar uma colaboração do Poder Legislativo ao Poder Executivo, no sentido de solucionar. E o depoimento de V. S.ª, a convicção com que V. S.ª, Dr. José Celestino, encara esse problema das nossas COHABs — justamente as COHABs têm a função primacial de atender aquelas camadas menos favorecidas, que representam mesmo um problema social no País, e o conhecimento de V. S.ª, inclusive com essa perspectiva de compra de terrenos **a priori**, áreas ainda não valorizadas, demonstra bem a capacidade e o interesse de V. S.ª em conduzir a COHAB de São Paulo, apesar de todas as dificuldades. Quero que V. S.ª entenda que as perguntas que fazemos têm absoluto caráter informativo.

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Perfeitamente. Entendo assim e se às vezes posso dar a impressão de uma certa agressividade, quero que os senhores me perdoem, essa veemência é uma questão natural. Tenho efetivamente essa convicção e se não fosse para valer, eu não estaria perdendo tempo lá. Acredito nisso. Agora, as dificuldades são efetivamente muito grandes e através desse entendimento com o Legislativo acho que poderemos conseguir soluções satisfatórias, sem o que a vaca não sai do brejo.

(Risos.)

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Perfeito. Dr. José Celestino, agora vamos a uma questão já a **posteriori**, quer dizer construídas as casas, entregues aos compradores, gostaria que V. S.ª me informasse, se pudesse, qual o percentual de mutuários que abandonaram as casas ou que vêm atrasando, quer dizer, um atraso sensível — parece que o BNH não entende como atraso menos de 90 dias. Pelos livros e os folhetos que tenho parece que 90 dias é um prazo razoável que ele não considera como atraso. Então queria que V. S.ª, se pudesse, nos informasse dos conjuntos habitacionais existentes sobre a jurisdição de V. S.ª V. Ex.ª pediu a palavra pela ordem?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — V. Ex.ª me permite um aparte ao Relator no momento da inquirição?

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — A Presidência esclarece a V. Ex.ª que não há apartes na tomada de depoimento. S. Ex.ª o Relator está inquirindo o depoente. V. Ex.ª poderá fazer as anotações que julgar necessárias e no momento oportuno fazê-las ao depoente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Mas a questão que coloca à resposta de V. S.ª é: qual é o percentual de atraso de mutuários que abandonaram as casas, enfim, de inadimplência na área de jurisdição de V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Estou habilitado a responder porque quando recebi a convocação percebi que um dos aspectos focalizados era justamente esse. Eu trouxe aqui uns dados das COHABs de São Paulo. Então, vemos que a adimplência da COHAB de Campinas é de cerca de 94%, a Bandeirantes de 98%, a de Ribeirão Preto 98,33%, a de Baurú 93,72%, a da Baixada Santista 93%. Então notamos que, como eu dizia, as COHABs que funcionam bem, a adimplência é altamente satisfatória. É evidente que certos problemas de mudança, de abandono, ocorrem fatalmente. Agora, temos que ter a amostragem quanto a questão da adimplência, ou inadimplência. Nesse mesmo levantamento que forneceu esses dados ora referidos, nós temos que a COHAB de São Paulo — isto foi no último exercício de 74 — tinha uma adimplência de 41,15%, vale dizer, uma inadimplência de 59%. Uma das minhas grandes preocupações foi examinar isso com todo o cuidado porque, na realidade, o dinheiro financiado pelo BNH é restituído ao BNH pela COHAB e se determinados adquirentes não pagarem, quem arca com o prejuízo é a COHAB; portanto, era um problema fundamental para a COHAB de São Paulo. Percebi, Sr. Relator, que na realidade o que havia na COHAB de São Paulo era uma displicência tremenda. Lá chegou-se à conclusão de que pagar ou não pagar era a mesma coisa, isto é, não havia um empenho, um esforço adequado de cobrança, de esclarecimento de que a pessoa estava adquirindo a sua própria casa, tinha-se tornado proprietário e, portanto, tinha de arcar com o ônus respectivo. Então, premido inicialmente por alguns companheiros de diretoria, para que nós agissemos de uma forma absolutamente categórica, extremada, iniciando ação contra todos os inadimplentes, eu me recusei a isto, porque achei que estaria traindo as finalidades sociais que são as mais importantes e que devem orientar a COHAB. Por outro lado, entendia também que a nossa obrigação era exigir o cumprimento dos compromissos, porque cada elemento que estivesse ocupando uma unidade de

COHAB, que estivesse deixando de pagar podendo pagar, ele estava traindo a própria coletividade, os milhares de pretendentes que estavam nas filas e que não podiam entrar justamente por falta de vaga, por causa de elementos que estavam faltando a seus compromissos. Então recomendei, como um dos pontos fundamentais a essas assistentes sociais que estavam atuando nos conjuntos nossos, que examinassem cuidadosamente caso por caso, porque não adiantaria fazer uma injustiça com aqueles que estivessem passando por necessidades momentâneas, pessoas que tivessem tido comprometimentos muito sérios, como vi um caso de um cavalheiro que se tornou tuberculoso com oito filhos, que ganhava alguma coisa e que deixou de ganhar. E no caso o próprio seguro dele tinha havido uma irregularidade na ocupação como efetivamente em alguns casos ocorrem, ele não poderia ser socorrido pelo seguro e seria lamentável nós tomarmos uma atitude extremada contra uma família nessas condições. Então recomendei um cuidado muito grande. E o que posso lhe dizer é que verificamos inúmeros casos de famílias que tinham automóvel, televisão a cores e que deviam, 60, 70 pagamentos à COHAB. Evidentemente era uma atitude absolutamente injustificada. E a ordem que dei era que se começasse a apertar esses elementos, porque eram péssimos exemplos para os vizinhos. É, como dizia Rui Barbosa, a pessoa começa a se rir do honesto, porque aquele que cumpria as suas obrigações era tratado pela COHAB da mesma forma como um inadimplente característico e safado. Não era o homem que tinha a sua dificuldade que temos de entender e ter uma permeabilidade para aceitar essa dificuldade momentânea. Mas lá eram todos tratados da mesma maneira e todos sentiam que aquilo era uma "moleza". Nós então mudamos essa mentalidade. Posso dizer a V. Ex.ª e aos demais integrantes desta Comissão que de 41% de adimplência, eu trouxe agora o dado do último mês, de 28 de abril de 1976. Se formos considerar praticamente o pagamento absolutamente em dia, nós temos 53% de pagamentos em dia contra 47% de inadimplência. Se considerarmos um mês de atraso — e um mês de atraso é absolutamente natural, não é considerado inadimplência, porque às vezes a pessoa, inclusive, por facilidade, prefere pagar dois meses — nós teríamos, considerando um mês de atraso, uma adimplência de 69%, quer dizer 70% de adimplência. Se considerarmos dois meses apenas de atraso, essa adimplência passa para 75%. E se nós verificarmos até três meses, nós temos 79% de adimplência. Então o senhor nota, quase 80% através do quê? De uma administração séria, de uma administração que mostra que não está brincando, que aquele que banca o safado, arcará com as conseqüências do seu ato. Em compensação aqueles que apresentam problemas sérios, nós daremos provimento social à sua problemática. O prefeito passou à administração da COHAB sete alojamentos provisórios. Então quando é um desses casos em que já exista sentença transitada em julgado, nós passamos essa família justamente para o alojamento provisório em que se lhe dá uma terapêutica social, em que se procura, quando ele está com dificuldade de emprego, prover o emprego, cédula de identidade etc. A mulher nós demos curso de artesanato para a melhoria das condições, para ela poder retornar justamente ao local de origem. Só com essa seriedade já conseguimos modificar. E na COHAB de São Paulo, que era um exemplo de inadimplência, passamos praticamente a 79%. Gostaria de acrescentar que houve uma série de pecados originais na questão: administrações anteriores, preocupadas com melhoramentos públicos, com obras públicas, ocuparam determinados conjuntos com favelados, coisa que não podemos fazer. Temos, pela regulamentação do próprio BNH, que dar provimento, dar residência àqueles que tenham condições de pagar a importância correspondente. Os problemas mais sérios, como Tatuapé e Ipê, coincidiram com determinados melhoramentos públicos em que aproveitaram favelados e os colocaram lá. Mesmo assim estamos tratando, através de uma assistência social intensa, desses elementos. Acreditamos que em grande parte resolveremos também os problemas. É claro que haverá sempre um residual insolúvel. Esses evidentemente pretendemos passar para os alojamentos provisórios e vamos tratando para ver até onde seja possível. O elemento que mostra evidentemente um delinqüente, um marginal, um irrecuperável, não poderá ser tratado com a mesma boa vontade. Mas isso tudo é baseado nas fichas de exame cuidadoso que essa assistência social intensa está desenvolvendo atualmente.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Dr. José Celestino, agradeço a V. S.ª as informações e reafirmo aqui aquilo que disse: o entusiasmo, a convicção de V. S.ª nos deixa também bastante estimulados no que toca à realização dos objetivos das COHABs. Agradeço a V. S.ª o seu depoimento. Nada mais tenho a perguntar, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Estão inscritos para depor membros da Comissão Parlamentar de Inquérito, os Srs. Deputados Emanoel Waismann e Henrique Pretti. De acordo com decisão da Presidência, os depoimentos serão alternados entre a Aliança Renovadora Nacional e o Movimento Democrático Brasileiro. Em tais condições, concedo a palavra ao nobre Deputado Henrique Pretti, Vice-Presidente desta Comissão. S. Ex.ª dispõe de 20 minutos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado, Sr. Presidente. Dr. José Celestino, Presidente da COHAB de São Paulo, em primeiro lugar quero cumprimentar V. S.ª pela maneira clara com que se houve no seu depoimento, assim como nas respostas dadas ao Sr. Relator. A nós cabe perguntar pouca coisa a V. S.ª, apenas para nos dar a idéia exata de determinados pontos. V. S.ª disse de início que ao assumir a Presidência da COHAB tinha aquela entidade 9.200 unidades, mas apenas entregues 3.600. E no decorrer da sua palestra ficou evidenciado — se não estou errado — que tudo isso se deu em decorrência da má administração da Presidência ou da diretoria anterior daquela COHAB, o que comprova, no final da resposta que V. S.ª deu ao ilustre relator, a inadimplência dos próprios mutuários. Estou certo no meu raciocínio?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Eu não diria má administração. Eu procuro tanto quanto possível poupar os nossos antecessores. Dou a eles um crédito de respeito e de confiança de que não foi má administração. Em uma série de pontos há uma divergência de colocação. Eu, por exemplo, na questão de projetos, há uma série de projetos que hoje eu não faria. Isto é um enfoque diferente de posição. Em segundo lugar eles tiveram dificuldades muito grandes, por exemplo, na questão de água. Eu havia dito justamente que 9.202 unidades estavam iniciadas e apenas foram entregues 3.600. A diferença seria de 5.602 casas, e dessas 5.602 casas, mil, logo de cara, de Guaianazes foi por falta de água. Havia uma promessa de que a concessionária ou a empresa encarregada de águas chegaria com seus programas até lá. Houve um retardamento. O sistema Juqueri, que é o sistema justamente adutor de água de São Paulo, sofreu um retardamento tremendo. Até hoje alguns pontos não estão servidos, quando a previsão era de cinco anos atrás. Para a parte de Bororé havia um contrato também com a antiga SAEC — antigo departamento de águas e esgoto, hoje SABESP — também com o pressuposto de que haveria água. Infelizmente a água não chegou. Eu não diria má administração, eu não diria erro. Partiu-se justamente de um pressuposto que não se concretizou. E o fato de haver uma certa divergência, não haver uma unidade de comando, pode levar a isso. A própria Prefeitura, como Poder Público local, teria que ter dado um outro apoio, por exemplo, as pavimentações de acesso. Isso tudo é oneroso para a Prefeitura. Ela não pôde cumprir. Agora, infelizmente, ninguém da COHAB terá possibilidade de tirar dinheiro do bolso para poder provar essas dificuldades. Então o somatório de tudo isso, mais um litígio judicial com boas firmas empreiteiras que representavam justamente 3.552 unidades de Carapicuíbá, levaram a uma situação de fato. Agora, a COHAB era muito mal vista perante o BNH. Eu mesmo quando tomei posse, alguém me disse: "Deviam fechar isso". Eu disse: "Meu amigo, esta não é a solução. Os senhores precisam me apoiar para que eu faça alguma coisa. Estamos todos na mesma trincheira. Ou vamos somar esforços, ou então não fazemos nada, porque é difícil". A coisa não é brincadeira. Os senhores vêem que há determinados elementos — e eu os conheço porque sou um funcionário de 30 anos de prefeitura, conhecendo profundamente a Prefeitura de São Paulo — existem em determinadas posições uns cavalheiros que não facilitam. Então o prefeito, quando é determinado e apóia efetivamente o trabalho da COHAB, ele determina. Então converso com muitos companheiros: "Olha meu amigo você vai fazer isso ou então vai me obrigar a falar com o prefeito e o prefeito determinará." E assim tenho procurado resolver e tenho resolvido uma série de problemas. Infelizmente os nossos antecessores não tiveram a mesma sorte.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Com a mesma atividade e dinamismo de V. S.ª

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Por isso não posso absolutamente dizer. De uma coisa não podemos fugir: o resultado foi ridículo. Isso na minha opinião, não tenho dúvida alguma. Numa cidade como São Paulo, com as necessidades de São Paulo, entregar em 10 anos, 3.600 unidades é ridículo. Isso é a minha opinião com todo o respeito, seja lá o que for. Isso não mudo. E declarei aos jornais alto e bom som. Agora, entre dizer que a responsabilidade é de A de B ou de C, absolutamente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª V. S.ª enfoca em todas as respostas o problema crucial de água em São Paulo. Perguntaria simplesmente o seguinte: A concessionária desse serviço de água é o Estado, ou é a Prefeitura, ou é particular?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — É o Estado.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então é lamentável que o Estado não acompanhe os caminhos da Prefeitura para que os problemas cheguem paralelos.

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Por outro lado, Sr. Presidente, se V. Ex.ª me permite, nós que conhecemos muito bem as características, São Paulo estourou. Nós temos também, de examinar qual é a posição dessa concessionária de águas e esgoto, esse organismo estatal. Seria injusto para com um determinado núcleo como o de Bororé, situado a oito quilômetros além

do Autódromo de Interlagos — que provavelmente muitos dos senhores devem conhecer. Então, porque a COHAB fez um núcleo lá, vamos atender a essa população situada no fim do mundo quando há populações situadas em bairros muito mais próximos aos centros, muito mais consolidados com uma população muito mais densa? Eu me pergunto. Eu vejo razão nisso. Percebo que eles não atendem ou não atenderam por que não puderam, porque viram outras razões impeditivas.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas, Sr. Presidente, me permite, se a direção da COHAB se dispõe a fazer um projeto para construir 1.000 casas numa localidade ela não poderia projetar — perdoe-me V. S.ª — se não tivesse a certeza absoluta de que o Poder Público iria levar água e o esgoto para aquela localidade, porque seria fazer casas para não funcionarem. Acredito que já que separou uma área para construir as casas populares, o Poder Público e a COHAB teriam que ter a certeza absoluta de que esse serviço seria necessário. Não vamos levar os interesses de outros setores que necessitavam de tratamento de água. São problemas atinentes. Acredito, como disse V. S.ª — eu pelo menos acho descabível que se proponha construir 1.000 casas onde o Estado através do seu serviço de água e esgoto não se comprometa realmente a levar àquela localidade, porque, senão estaríamos incorrendo em um erro, como incorreu anteriormente nas 9.200 casas. Gostaria de fazer uma pergunta a V. S.ª quanto aos custos dos terrenos. V. Ex.ª é engenheiro e gostaria de ter uma resposta por curiosidade. Ao invés de estar comprando terrenos em distâncias bem distantes e fazendo casas, adquirindo esses terrenos em áreas mais próximas para construir apartamentos, não ficaria num preço relativo, de igual valor para a COHAB, para vender aos mutuários?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Realmente o aproveitamento vertical é muito maior do que o horizontal. Infelizmente, os terrenos que eu diria urbanos, ou melhor, aqueles beneficiados com os melhoramentos, todos estão num preço tal que ainda o aproveitamento vertical não permite a viabilização sob o aspecto de COHAB. Eu diria, por exemplo — isto é um índice mais ou menos prático —, que cerca de 12% do valor justamente do empreendimento unitário deve corresponder o terreno. O teto do terreno é mais ou menos da ordem de 12% numa casa tradicional. É claro, quando começarmos a diminuir a área construída, obviamente isso se inverte. Mas numa casa normalmente de três dormitórios, de área de 40 ou 50 metros quadrados — que seria um padrão que eu chamaria de médio, normal —, nós teríamos a parte da construção onerando mais ou menos 70% da unidade de cerca de 12% do terreno. Para nós atingirmos esses valores, a prática vem demonstrando — porque realmente o ideal seria isso — mas superam largamente essa possibilidade. Então esse é um dos problemas mais sérios, e obviamente estudos também se desenvolvem nesse sentido. Cogita-se agora de uma taxação maior nos terrenos não aproveitados para impedir justamente essa especulação injusta. Acredito, apesar dos pesares, dada a situação efetivamente existente em São Paulo, que dificilmente nós conseguiríamos isso. Estou montando justamente esse esquema para poder atender. Quer dizer, técnicos de grande gabarito estudarão casos de per si para examinarem a possibilidade. Nessas reuniões a que me referi, do Conselho do Governo, foi admitida a hipótese de mais um subsídio, justamente para tornar viável esse aproveitamento, porque, na realidade, São Paulo infelizmente apresenta uma malha pouco característica sob o aspecto de aproveitamento. Esses vazios, essas lacunas na malha urbana determinam realmente o encarecimento muito grande para o Poder Público em razão de um pouco aproveitamento desses melhoramentos públicos. Então, essa hipótese a que se refere V. Ex.ª traria também esse benefício para a vida urbana, no sentido de uma concentração maior, a índices perfeitamente satisfatórios.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Pela explanação de V. S.ª, o poder público se vê onerado, apesar de receber um dinheiro de zero juros, vamos dizer, do BNH, para o começo das obras de infra-estrutura, e o valor a ser aplicado nessas obras poderia ser levado à COHAB a fundo perdido. Porque a finalidade do BNH e das COHABs é social, é dar casa própria ao trabalhador, àqueles que têm pouca renda. Seria um modo, a meu ver, de se facilitar às próprias COHABs, no caso de São Paulo que é o problema de terreno, naturalmente, e se dar mais objetivamente e melhor localização ao próprio trabalhador uma forma como esta. V. S.ª, Sr. Presidente, disse também que o critério de atendimento se baseia numa seleção por renda familiar, e, após este — eu não peguei bem — selecionamento haveria as inscrições. Eu perguntaria: a inscrição é após esta seleção, ou a distribuição das casas é feita pelo critério de rendimento?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — O rendimento é um dos critérios, obviamente. Há uma série deles, porque indiscutivelmente a família que recebe a casa fornecida pela COHAB, já está sendo subsidiada de todas as maneiras. A COHAB praticamente não se cobre do seu custo operacional; o BNH favorece de todas as maneiras possíveis. Então, já é um benefício indiscutível que esse elemento que consiga comprar pela COHAB, evidentemente leva em relação a uma pessoa normal qualquer. De maneira que, na realidade, há uma série de exigências, por exemplo: a pessoa precisa ser arrimo de família, normalmente ter família, porque um sujeito solteiro, obviamente, precisa muito menos do que um casado, que tenha filhos etc. Estes fatores todos são considerados. E há uma triagem, uma seleção. A nossa COHAB durante anos e anos nada produziu. Este setor estava completamente desmontado. Quando nós vimos a perspectiva de entregar duas mil e tantas casas, evidentemente eu refiz essa unidade de triagem, e, agora, com esta outra perspectiva de nós, a médio prazo, entregarmos cerca de 20 mil casas, preparei a coisa devidamente. Hoje temos essas inscrições, porque a necessidade é tão grande, que a coisa anda como um rastilho de pólvora; o vizinho vai falando etc., e as filas, então, vão aumentando, e nós estamos preparando todo este contingente populacional que nos procura, nós já vamos fixando não só no caminho tradicional, como também naquelas novas carteiras, naquele outro leque de modalidades habitacionais, para nós já irmos tendo clientela, porque assim que nós tenhamos os recursos para podermos entregá-las, então...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Está certo. O critério, eu observei qual é o adotado, é o correto. Mas eu digo o seguinte: nas inscrições, após a seleção, é obtida a ordem de inscrição, ou é feito o sorteio? Porque a demanda é bem maior do que o número de casas que a COHAB tem a oferecer. Então, este critério de distribuição é por ordem de inscrição, ou há um sorteio entre os inscritos para distribuição?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — É um sistema misto. Nós ainda não entramos nesse sistema de sorteio. Normalmente esses fatores todos são levados em consideração, e aqueles já considerados aptos vão entrando na lista. Nós poderemos chegar a uma sofisticação maior através do exercício, porque tive problemas nessas duas mil e tantas casas; era um material que eu dispunha e que eu queria entregar rapidamente a uma população ávida. Agora, aos poucos nós vamos chegando a esta melhoria. Aliás, a SHIS de Brasília tem um sistema considerado padrão. Nós até já temos os dados a respeito e vamos estudá-los. Porque o nosso desejo é fazer a justiça social da maneira mais íntegra possível, quer dizer, fazer esses critérios de classificação efetiva.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu agradeço a V. S.ª e me dou por satisfeito, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra para inquirir o depoente o Deputado Emanoel Waissmann.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Em primeiro lugar, eu gostaria de alertar a Presidência da Comissão para o fato de que o Relator está ausente. Porque inquirição é feita para o Relator fazer um relato final para ser aprovado. Ausente, ela perde o sentido da inquirição. Então, eu peço à Presidência, que, ou convoque um Relator-Substituto, ou convoque...

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência esclarece que há um Relator-Substituto no Plenário, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro, que suprirá, neste caso, a ausência do Relator, Deputado Fernando Gama. Mas, S. Ex.ª terá posteriormente à sua disposição, gravados e taquigrafados, os depoimentos de hoje pela manhã.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço ao Deputado Emanoel Waissmann em conceder o direito de falar pela ordem, mas, na oportunidade, Sr. Presidente, apenas gostaria de deixar um registro, já que ocorre este fato pela primeira vez. V. Ex.ª e os demais companheiros de Comissão são testemunhas do meu posicionamento na nossa reunião inaugural, em que ficou bastante claro que o Relator-Substituto estaria sempre chamado no impedimento ou na ausência do Relator-Geral, desde que V. Ex.ª fizesse a convocação de modo que, como é matéria omissa e vai-se formando uma jurisprudência, gostaria de deixar bem claro isto, quer dizer, a caracterização da ausência ou do impedimento do Relator-Geral seria consagrada pela fala da Presidência.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência responde e vai dirimir a dúvida de V. Ex.ª. O art. 77 do Regimento Interno estatui: "Ao Presidente da Comissão compete, além do que lhe for atribuído neste Regimento, ou no regulamento dos próprios trabalhos: Item VI: designar relatores e relator-substituto e distribuir-lhes a matéria sujeita a perecer ou avocá-la, nas suas faltas;" A Presidência, sempre que houver ausência do Relator ou dos Relatores-Substitutos, designará automaticamente um dos Deputados componentes da Comissão Parlamentar de Inquérito para suprir tal deficiência. Tem a palavra o Deputado Emanoel Waissmann.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
136

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Satisfeita a questão de ordem e a pergunta, ainda mais com a volta do Relator-Geral, podemos passar então à inquirição. Inicialmente, não formalmente, mas com muita franqueza, também, quero parabenizar a Comissão por termos hoje o depoimento de um homem que não veio defender posições, não veio com trincheiras, veio de peito aberto, veio como brasileiro, como amigo, analisar o problema. A franqueza quase inocente do depoente me sensibilizou profundamente. Quero cumprimentá-lo pelo modo com que S. S.ª encara o seu dever perante esta Comissão. Esta Comissão tem como escopo, como objetivo, apurar o desempenho dos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação, para concluir se o sistema encontrou no BNH a solução que por vezes proclama ou tenhamos que criar outras soluções, também. Estamos aqui para somar, para criar um consenso de que existe um **deficit** habitacional no Brasil. Habitação é o ovo, é a base, é o início do amparo social do indivíduo. Não há educação, não há saúde, não há nada sem que haja o lar, a casa do ser humano. Parece-me que o objetivo do sistema foi criar essa condição primeira, e disso partiu-se para um Banco que capta fundos da economia popular, porque, tanto o Fundo de Garantia, como as Cadernetas de Poupança, são poupanças eminentemente populares, e aplica na construção das casas do sistema. No entanto, temos dúvidas, hoje em dia, de que esse objetivo é alcançado ou poderá vir a ser alcançado pela deformação de alguns dados que são básicos no sistema, tais como os salários mínimos e as UPCs. Os achatamentos desses salários, a nosso ver, e o controle da UPC que não acompanha o custo efetivo da construção, transformam o sistema num alçapão, quer para os empresários, quer para os compradores. Anotei algumas coisas para lhe perguntar, Dr. Celestino. Primeira: qual o seu conceito de habitação que a sua entidade procura fazer, construir e dar às classes menos favorecidas da sociedade paulista?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Eu entendo que o conceito é muito amplo. A casa não deve ser apenas uma cobertura, mas um lar. Encontrei os conjuntos da COHAB tremendamente desfalcados desses melhoramentos e desses equipamentos fundamentais. Então, paralelamente à execução de uma programação nova em termos absolutamente adequados, eu me preocupo efetivamente em dotar os conjuntos antigos de melhoramentos. Nós temos conjuntos, por exemplo, em que o problema da água e do esgoto, especialmente do esgoto — o esgoto foi feito pela COAHB —, foi entregue em condições e a coisa tornou-se uma terra de ninguém, e isto não é uma especialidade dela. Na Prefeitura a quem doamos os espaços livres, os logradouros públicos, também não há uma especialidade, e a concessionária de águas e esgotos também não se considera dona, porque não recebeu aquilo. Então, fica tipicamente uma terra de ninguém. Tenho me preocupado, caso por caso, em examinar isto e procurar doar essas redes à SABESP. Obviamente, isso implicará, pelo desgaste natural, pelo pouco cuidado, pelo fato de ter sido uma terra de ninguém, custo alto. E a COHAB absorverá a fundo perdido, por conta dela e entregará a coisa perfeitamente em ordem; mas o que eu quero é que sempre a concessionária respectiva faça o conserto para amanhã não alegar que recebeu de uma forma deficiente. Então verifica-se o custo daquilo, e a COHAB pagará como uma homenagem, evidentemente, aos usuários, aos moradores que não têm culpa nenhuma de uma série de injunções que eu também julgo que não é culpa de ninguém; é a experiência que vai demonstrando. Então, acho importante que nós tomemos todo o cuidado para não reincidirmos neste erro, nos novos projetos, e nos antigos corrigirmos um por um, cada um dos nossos conjuntos, que no caso, por exemplo, particular de água e esgoto, ainda não conta com o beneplácito da entidade respectiva, seja a SABESP, seja dos serviços autônomos de águas, de esgotos. Por exemplo, em Carapicuíba e Guarulhos, nós vimos nos empenhando na solução, neste sentido. Em alguns casos, ainda não conseguimos mas temos lutado; pedimos à acionista majoritária, a Prefeitura, que tem concordado nestas doações; o BNH, também em todos os casos que nós já pedimos, ele também já franqueou tirar porque esse melhoramento estava hipotecado ao empréstimo feito. Eles deslocam e nós temos doado. Vejam que essa é uma preocupação não só na parte de águas e esgotos, como também em todos os equipamentos comunitários, porque, obviamente, nós temos que entender que a COHAB poderá eventualmente construir até com recursos do BNH, mas depois tem que repassar determinados equipamentos comunitários aos organismos do Estado e da Prefeitura. Não cabe a ela, a COHAB, absorver, inclusive, o gasto de manutenção disso. Então, nós temos procurado sensibilizar esses organismos do Estado e da Prefeitura, para conseguirmos o provimento de todas essas deficiências existentes. Por exemplo: a questão de escolas. Escola é uma questão fundamental. Nós temos, em todos os nossos conjuntos reservas de locais. Temos entendimentos com a Secretaria de Educação do Município e o CONESP — que era o antigo Fundo Estadual de Construções Escolares — para o provimento num pacote de todas essas unidades. O BNH, com que já mantivemos entendimento, financiará a juros zero, mas alguém terá que fazer o retorno e não será a COHAB. É uma luta permanente, também, nesse sentido do provimento, porque infelizmente nem todos se conscientizaram desse necessidade. A coisa foi feita e houve lacunas, que caracterizam a existência de alguns desses conjuntos. Agora, nós, contando com uma boa vontade muito grande do Prefeito, posso citar, por exemplo, Bororé — onde nós conseguimos um posto médico, agora, com a Secretaria de Higiene que em outubro ficará entregue, e assim sucessivamente todas as deficiências. Se nós construímos e passamos, a manutenção tem que ser absorvida pelas administrações regionais da Prefeitura que têm também mil e um problemas mas através de um apoio muito grande que, no caso particular de São Paulo, o Prefeito está dando, ele determina e as Regionais vêm absorvendo a conservação de jardins. A parte de jardins nós temos procurado conscientizar os moradores para que mantenham, porque isso, eu fui Regional de Santo Amaro — que é a maior região de São Paulo — e infelizmente o que nós vemos nas praças públicas é uma coisa lamentável, uma mentalidade dendroclasta, uma coisa pavorosa. Então, o serviço social vai dando, nestes nossos núcleos, uma orientação para a pessoa manter, e com isto nós vamos, então, aprimorando, porque a idéia é que cada conjunto seja efetivamente um núcleo de elevação da família, da coletividade etc.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Dr. Celestino, eu penso que não me fiz entender exatamente. Gostaria de saber do Presidente da COHAB o principal Município do País, Município que mais arrecada **per capita**, São Paulo, o que é que ele conceitua como habitação mínima. Porque eu sei que outros serviços, outros poderes, e outros organismos públicos têm que complementar a parte social e humana do conjunto. Mas, em termos de construção civil, o que V. S.ª entende como construção da habitação mínima?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Bem, acho que a questão da habitação mínima está intimamente ligada a um número constitutivo de cada família. Obviamente, uma família sem filhos terá uma necessidade, uma família muito numerosa terá outra necessidade. Então, o mínimo será sempre função do número de integrantes da própria família. É óbvio que a parte, por exemplo, de COHAB, a COHAB não poderia pelo menos de uma forma normal atender às máximas necessidades familiares. Acho que o desejável seriam justamente unidades residenciais de dois e três dormitórios. Nós procuramos mesclar; nos nossos conjuntos, que eu vou chamar de tradicionais, há unidades com dois e três dormitórios com uma área variável em torno mais ou menos de 40 a 50 metros. Isso, a meu ver, seria o ideal. Obviamente em não se podendo dar esse que seria o ideal, acho também que seria cabível nós darmos alguma coisa menor, uma unidade com possibilidade modular de acréscimos. Nesse sentido, na COHAB de São Paulo modificamos totalmente a questão do conceito de projeto e procuramos lotes que permitam esse aumento, quer dizer, se de início nós não pudermos iniciar. Quero esclarecer que os nossos projetos na linha tradicional são todos esses com dois e três dormitórios. Mas já estamos prevendo também fazer alguns outros com embriões susceptíveis de aumentos através de módulos; nós daríamos toda a cobertura na orientação técnica e inclusive na questão de financiamento, projetos que a COHAB de São Paulo já enviou ao BNH. O BNH está em fase final de estudos para nos fornecer recursos para financiarmos essas execuções de aumentos. Então, nos casos de futuro, admito também — não seria tão desejável, obviamente, como nós podemos dar uma unidade maior — a possibilidade para esses de menor capacidade, vamos dizer, contributiva, que se fizesse o embrião e à medida, então, que ele se fosse elevando ele concluísse...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Dr. Celestino, as 21.670 habitações que a COHAB de São Paulo dará prontas em breve tempo, segundo seus dados, são dotadas de que espécie de piso nos dormitórios?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Depende, evidentemente, do tipo, se são térreas ou não. Normalmente, nós costumamos pôr tacos; aquelas, por exemplo, que são de sobrados, tendo lages, evidentemente a construção é feita com taco; ou, quando é feita com estrutura de madeira, é com tábua. Agora, a experiência vem mostrando que há uma alteração muito grande, não propriamente nos dormitórios, mas, na parte de serviço, cozinha, sala e banheiro. A mutabilidade é muito grande; tanto que a tendência hoje é deixarmos um tipo de cimentado, em geral colorido, que servirá de base para amanhã o mutuário colocar o material que for de sua preferência. Aliás, cabe aqui, também, uma referência: quando os ocupantes, os adquirentes, chegam a fazer alguma modificação, que onere seu próprio bolso, o amor à casa quase que se completa. Quando ele recebe uma coisa absolutamente estranha, e, abrindo um parênteses, faz algum melhoramento, alguns deles horríveis para o nosso gosto, uma coisa espantadíssima, ele cria um amor, cuida mais e deve ser uma das nossas preocupações.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Certo. Quero chegar a um dado final. As partes de serviço o senhor faz cimentadas com vermelhão. E as paredes?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Normalmente não têm sido rebocadas. Em geral, nós temos usado blocos de concreto e pintado, simplesmente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — A parte elétrica: existe a distribuição total em toda a moradia, em toda a habitação?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Borroul) — Perfeitamente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Este tipo de construção em termos de hoje atinge quantos UPCs por metro quadrado?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Como eu disse, as nossas obras atualmente estão sendo executadas diretamente por nós, e o preço de concorrência sempre divergente. Agora, há uma similitude, uma paralelismo muito grande entre os valores do mercado em São Paulo e de Campinas. Nós estivemos estudando as últimas concorrências de Campinas, a coisa gira — esse tipo de acabamento — em torno de 1.100 a 1.150 cruzeiros o metro quadrado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Cerca de 8/10 uma UPC, mais ou menos isso. Então, a sua construção pode no máximo dentro da COHAB, ir até 60 metros quadrados?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Normalmente, nós não chegamos a 60.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Daria hoje em margem quase isso. O sistema de pagamento do mutuário é pelo sistema SAC Price?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Normalmente é sistema SAC.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Qual é o prazo do resgate da dívida?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — É de 25 anos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — 300 meses. Quais são os juros que o senhor cobra ao mutuário?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Os juros são aqueles impostos pelo BNH.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Quais são os juros? Para a Comissão saber.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — São variáveis, dependendo do tamanho da unidade. O juro parte de 0 até 320 unidades e aumenta. Vai mais ou menos a 4%, até 4, no limite máximo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Então, praticamente, o senhor teria que a prestação inicial seria 1/300 do custo da unidade, é isso? Seria só a amortização constante e o seguro. Então, o senhor tem uma habitação de uns 150 mil cruzeiros, em termos de hoje daria cerca de 225 cruzeiros a prestação inicial sem juros nenhum, é isso? O senhor exige que a renda familiar do mutuário seja de quantas vezes a prestação inicial?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Bom, isso tudo vai depender do custo final.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Toda a renda familiar do mutuáro tem que ter uma proporção com a prestação, senão ele seria incapaz de pagar. Qual é essa proporção que se observa?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Nós observamos aquelas exigências da própria tabela do BNH.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — 3 x 3,3; 3 x 3,5...

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — A coisa toda varia dependendo do número de membros da família e com isso tudo; o comprometimento da renda é função, também, do número de membros...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Certo. Então, o senhor admite que só quem possa ganhar familiarmente 800 a 900 cruzeiros é que pode estar apto a comprar uma mínima residência. É isso?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Mais ou menos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Então, o sistema não abriga quem tem uma renda familiar inferior a 800, 900 cruzeiros mensais?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Dentro do programa tradicional. Agora, foi exatamente por isso que eu referi que nós estamos procurando, através de criatividade, uma série de outros caminhos, outras alternativas habitacionais que permitam atingir estas outras camadas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Em termos de São Paulo, é bem possível que a COHAB que o senhor dirige seja a menos pródiga do Estado. Mas, em termos de Brasil, deve ser uma das melhores. Porque há pouco tempo fiz uma pesquisa em termos de Municípios, partindo de um Município do Estado do Rio Grande do Norte, como unidade número 1, São Paulo tinha uma renda **per capita**, com tributos municipais de 57 vezes; e a Guanabara, que era um Estado-Município, tinha de 88 vezes. Hoje, com a fusão dos dois Estados — Rio de Janeiro e Guanabara — eu penso que a Guanabara perdeu essa posição de privilégio. Então, São Paulo deve ser hoje o Município com maior arrecadação **per capita**, mais ou menos 57 vezes o Município mais pobre do Brasil, que fica no Rio Grande do Norte. Em matéria de Estado, as arrecadações de São Paulo vão a 17 vezes a do Piauí, por habitante. Isso é muito importante, porque, em matéria de arrecadação, Receita Federal, ela transita no País. Arrecada-se num Estado e gasta-se no outro. E cria-se um equilíbrio; mas uma série de obrigações no Estado ou Município, a arrecadação tem que ser local. Então, o Estado que tem 17 vezes mais a arrecadação para cobrir a infra-estrutura da sociedade, como é o caso de São Paulo, é um dos privilegiados. Então, São Paulo está ruim, o resto está pior. Eu me limito a este pensamento. Então, a sua COHAB que o senhor acha ruim é das melhores do Brasil. O problema fica mais difícil em outros Estados.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Excelência, eu, evidentemente, não sou especialista nesta análise a que V. Ex.ª procedeu. Eu confesso a minha absoluta ignorância e não posso discutir nesse assunto. Posso dizer o seguinte: São Paulo efetivamente arrecada muito, mas tem obrigações, também tremendas, e nem sempre tem sido possível em algumas administrações prover essas necessidades que também são enormes. Procurei no caso específico da COHAB mostrar qual a problemática pelo menos mais direta, sem entrar nesses detalhes.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Estou tentando alertar o Relator e a Comissão de que o Estado de São Paulo tem um comprometimento com sua arrecadação para atender à infra-estrutura social de seus habitantes. É um Estado que arrecada dezessete vezes mais que o Piauí, por habitante. Verificamos que, na faixa mais carente da população brasileira estão incluídas as pessoas que ganham salário mínimo, as quais constituem cerca de setenta por cento da nossa população e não são beneficiadas por um sistema mais popular, como a COHAB. Fiz parte da Comissão Mista que estudou a lei sobre o BNH em 1964. Naquele tempo a nossa possibilidade de discutir qualquer coisa era muito limitada. O Ministério do Planejamento mandava a mensagem, nós a discutíamos e, depois, o relator optava por um substitutivo que tinha prioridade, já no último dia do prazo. Tínhamos de aceitar o menos ruim. Não havia tempo para discutir, nem como fugir ao problema. Hoje, há um pouco mais de diálogo. E muito importante que se registre o fato. O Sistema Financeiro de Habitação, através do Banco Nacional da Habitação, não pode dar cobertura à população mais carente de habitação. Então, temos que estudar outras soluções. Acho que o Banco serve a uma faixa imensa da população, mas não soluciona o problema da habitação.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Sr. Deputado, recentemente, o Estado de São Paulo aderiu ao PLANHAP. Eles desenvolvem, paralelamente, uma programação muito ambiciosa para procurar senão resolver, pelo menos aliviar o tremendo **deficit** que empolga o Estado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — V. S.ª sabe se o BNH, através de qualquer um dos seus organismos, ou em convênio com outro órgão, tenha feito um levantamento do **deficit** adicional do Brasil nos Municípios em que se situa, ou nas faixas de necessidade?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Não, eu ignoro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Então, todo o sistema está, até hoje guerreando no escuro, dando tiro sem ver o inimigo.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — A respeito disso, Excelência, eu me permitiria acrescentar outro aspecto. Não vejo necessidade, com todo o respeito, desse levantamento. Creio que o problema maior não é efetivamente fazer o levantamento das necessidades, porque sabemos que o que oferecemos, até hoje, é tão pouco em relação às efetivas necessidades que eu me interesso muito mais em produzir o que eu possa, no limite máximo da minha possibilidade. Mesmo assim sei que ainda estarei longe do ponto de saturação. Paralelamente, então, poder-se-ia cogitar de um levantamento mais sério nesse sentido.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Mais duas perguntas somente. Eu gostaria, também, de alertar o Relator e a Comissão sobre o seguinte: se o sistema absorve 25 ou 30% da renda de um grupo familiar brasileiro, temos que, no Brasil, com essa idéia de situar as faixas menos favorecidas nas periferias das cidades, cria-se o problema do transporte. Na Guanabara, no Rio de Janeiro, onde sou construtor, há muitos anos, o operário gasta, em transporte, 25 a 30% daquilo que ganha, porque o transporte é despesa obrigatória. Se tem fome, ele vai ao trabalho e ganha a sua etapa; se está doente, vai ao INPS e arranja uma dispensa; mas, se não tiver dinheiro, para o transporte, está perdido. Então ele tem que se locomover. Aí ele perde o dia e o

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
137

domingo. Então, se V. S.ª somar o que deve reservar um operário principalmente para sua habitação e transporte, o índice para sobreviver com sua família é realmente o milagre brasileiro. Pagar a casa, o transporte — o que mais subiu no Brasil, ultimamente, foram os transportes públicos — e, ainda poder comer e vestir-se, para não ser preso na rua, é um milagre. Como age V. S.ª contra as pessoas inadimplentes? Ouvi V. S.ª falar em praça, que alguma coisa iria à praça. Praça é leilão. V. S.ª leiloa as unidades inadimplentes, depois de algum tempo?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Não me lembro de ter falado em ir à praça, não.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Então, eu ouvi mal. Mas os inadimplentes executam as unidades?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Exatamente, aqueles que estejam em débito. Depois de todas as chances possíveis, evidentemente nós reclamamos, iniciamos uma ação e nos imitimos na posse do imóvel, entregando-o ao seguinte, que esteja na fila aguardando. Procuramos, sempre que possível, dar uma solução, também habitacional, através desses alojamentos provisórios.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Aquela poupança, aquela economia paga fica como arras do processo ou perde-se em virtude da ocupação naquele prazo?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — É. Normalmente, em muitos casos, a pessoa negocia, passa a terceiros, porque há uma série de motivos: às vezes, ela muda de bairro, de emprego, muda de Estado. Essa negociação, a meu ver, é uma questão particular, deve sofrer certas restrições, a não ser por motivo justificável, porque, caso contrário estaríamos fugindo à finalidade do Sistema Nacional de Habitação.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Também existe uma colidência violenta, quando o sistema dá às COHABs a faixa de rendas familiares de um a cinco salários mínimos, porque, se os salários mínimos, hoje em dia, são cerca de dois mil seiscentos e cinqüenta cruzeiros, permitem o direito de pagar uma prestação? A terça parte dessa importância equivale a oitocentos e poucos cruzeiros. Seriam então, amortização de uma dívida muito maior. Então a pessoa precisa, vai morar, porque a renda é comprovada. No Brasil todos fazem biscates. Há profissionais como motoristas de táxis, barbeiros, garçons, etc., que têm possibilidade de comprovar a renda. Então as famílias sempre ganham mais do que podem comprovar. Parece que há um paradoxo no sistema, quando fixa quinhentas UPCs, o valor máximo da habitação, e pessoas que ganham até cinco salários mínimos. Quem ganha cinco salários mínimos pode comprar algo melhor do que quinhentas UPCs. Eu acho que aí há, também, um pequeno erro do BNH em fixar valores que não se fecham. É o que eu tinha a falar nesse momento. Muito obrigado a V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Tem a palavra para inquirição o Sr. Deputado Mac Dowell Leite de Castro. S. Ex.ª dispõe de vinte minutos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Ilustre Presidente da COHAB de São Paulo. V. S.ª respondendo a uma pergunta anteriormente formulada por um companheiro, afirmou que os critérios adotados para a distribuição das unidades ficavam mais ou menos no arbítrio da direção da COHAB. V. S.ª dizia que esses critérios não eram, necessariamente, os do sorteio, ou da ordem de inscrição, evidentemente, porque, quando há um desequilíbrio entre os pretendentes e as unidades a serem oferecidas, é evidente que essa ordem de inscrição fica defasada. O sorteio nem sempre é possível. V. S.ª se não me engano, falou num sistema misto. Logo, V. S.ª admite uma distribuição, ao arbítrio da direção da COHAB.

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Acho que não podemos generalizar. Temos que atentar, efetivamente, para as peculiaridades do caso de São Paulo. A COHAB de São Paulo ficou muito tempo sem produzir. Havia uma inscrição, mas, infelizmente, a prática demonstrou que estava completamente superada. Então, verificamos a ordem de inscrição, porque a mutabilidade é enorme. Além disso, esses candidatos a casas, em São Paulo, por exemplo, moram na rua A, n.º 84, ou sem número, etc. Então, a mobilização desses elementos é muito difícil. Publicamos alguns editais chamando os inscritos, para procurar a observância dessa ordem. Mas o número de pessoas que se apresentou foi muito pequeno. Isto, nos levou, praticamente a aproveitar a questão de ordem de inscrição. Os requisitos são de tal maneira especializados que já levam à condução de uma seleção adequada. Não tenho, de memória, todos aqueles requisitos, mas isso faz parte até de uma disposição do próprio BNH que procuramos observar religiosamente. Temos agora uma produção definida, com previsão de entrega. Então isso será passível de aperfeiçoamento, em se procurando beneficiar aqueles que tenham mais necessidade de moradia.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas V. S.ª admite a existência de uma parcela da distribuição ser feita de acordo com o arbítrio da direção da COHAB?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Bem, no caso particular da COHAB não houve, absolutamente — posso garantir-lhe — qualquer arbítrio ou intenção. A ordem que dei é de que aqueles que chegassem, primeiramente, e preenchessem as obrigações, a esses fossem dadas as unidades disponíveis.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No critério da distribuição, a COHAB de São Paulo estabelece a reserva técnica, isto é, aquele número de unidades colocado em reserva para a distribuição a critério da direção da entidade?

O SR. DEPOENTE (**José Celestino Bourroul**) — Não, absolutamente. Reservamos apenas um pequeno número de unidades destinadas à Delegacia, porque, normalmente, a Secretaria de Segurança Pública só instala o destacamento policial-militar quando se lhe oferece, a título precário, evidentemente, mas gratuitamente, o local. Então, fazemos a reserva para isso. Fazemos reserva, quando não existe o Centro Comunitário, de duas unidades para atividade das assistentes sociais, e para dois ou três melhoramentos públicos, enquanto não se consiga a instalação, por exemplo, do Posto Médico, ou do Serviço de Abastecimento. Então, apenas para certos serviços necessários à própria coletividade. Outra reserva não se faz. A ordem é esta. Os primeiros que chegarem vão sendo aquinhoados. E foi exatamente o que aconteceu. Posso garantir-lhe que a direção da COHAB de São Paulo não encomendou benefício para ninguém.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Essa mesma direção recebeu qualquer tipo de pressão política no sentido de atendimento a um ou a outro caso?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Para seu governo, Excelência, recebi vários encaminhamentos de Deputados e Vereadores, de ambos os partidos, que foram tratados com absoluta igualdade. A todos eles, transmiti a informação que a Divisão de Atendimento ao Público deu. Aliás, existem colegas de V. Ex.ª nesta Casa, como na Assembléia Estadual e entre os Vereadores que assim procederam. V. Ex.ª poderá verificar a absoluta isenção com que a direção da COHAB sempre agiu. Foram encaminhados, naturalmente todos os elementos pretendentes, porque, absolutamente, não se fixou critério de prioridade. Aliás, eu, pessoalmente, sou completamente contrário, a que se dê preferência a A ou B. Trata-se de um serviço de utilidade pública, que funciona nestas condições. Isso V. Ex.ª poderá verificar, facilmente, através de um exame com seus colegas de bancada e do outro partido.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Congratulo-me com V. Ex.ª, Sr. Presidente da COHAB, quando, de maneira tão enfática, nega a possibilidade de se transformarem as COHABs em máquinas eleitoreiras. Sr. Presidente, dou por encerrada a minha inquirição. Quero aproveitar a oportunidade para ouvir o Relator, que V. Ex.ª submeta ao Plenário da Câmara a proposta que farei. Levei em consideração que um grande percentual do Sistema Financeiro da Habitação, no que concerne às COHABs, isto é, àquela parte de alcance social do Sistema Financeiro, de responsabilidade mais social, se encontra em São Paulo e no Rio. A minha proposta é que, sem ônus para a Câmara dos Deputados, esta CPI faça uma representação de acordo com critérios acertados na Comissão. Tenho, inclusive, esses critérios que submeteria a V. Ex.ª e aos demais companheiros, oportunamente. Acho, apenas, que não é oportuno, no momento. Poderíamos fazê-lo numa reunião nossa, mas quero, apenas, formalizar a proposta. Façamos uma representação aprazada da Comissão Parlamentar de Inquérito, em São Paulo e no Estado do Rio de Janeiro.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Eu solicito a V. Ex.ª, Deputado Mac Dowell Leite de Castro, que repetisse o final da sua proposta.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Proponho representação da Comissão Parlamentar de Inquérito com sede e com prazo em São Paulo e no Rio de Janeiro, no sentido de aprofundar os trabalhos desta Comissão naquelas áreas, onde existe parcela maior de investimento social do BNH, através das COHABs.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência vai examinar, à luz do Regimento Interno, a proposta de V. Ex.ª O art. 37 da Constituição Federal, por nós já mencionado, estabelece:

> "A Câmara dos Deputados e o Senado Federal, em conjunto ou separadamente, criarão Comissões de Inquérito, sobre fato determinado e por prazo certo, mediante requerimento de 1/3 dos seus membros."

O Regimento Interno da Casa, no seu art. 70, estabelece:

> "As Comissões Parlamentares de Inquérito funcionarão na sede do Congresso Nacional."

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
138

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, se V. Ex.ª me permite, a proposta visa exatamente àquilo que a legislação subsidiária garante ao funcionamento das CPIs. Inclusive estamos perfeitamente habilitados a requerer diligência, seja qual for. Ora, Sr. Presidente, é uma forma de diligência...

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência ainda não concluira o seu raciocínio.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Queria apenas fazer esse esclarecimento.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não. A letra e do art. 30 da Constituição Federal estabelece:

> "A Comissão Parlamentar de Inquérito funcionará na sede do Congresso Nacional, não sendo permitidas despesas com viagens para seus membros."

A proposta de V. Ex.ª, todavia, e a Presidência vai decidir, não colide com nenhum dos dois dispositivos de ordem constitucional ou regimental. É vedada a transferência desta Comissão para fora da sede do Congresso Nacional. V. Ex.ª aduz a uma representação, que poderá colaborar subsidiariamente, com os trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito. A Presidência defere o pedido de V. Ex.ª e, posteriormente, estabelecerá os critérios pelos quais estas representações irão funcionar. Com a palavra, o último orador inscrito, Deputado Cotta Barbosa. S. Ex.ª dispõe de vinte minutos.

O SR. DEPUTADO COTTA BARBOSA — Sr. Presidente da COHAB, eu gostaria apenas de fazer uma pergunta. V. S.ª não acha que as COHABs vêm negociando, insistentemente, com firmas inidôneas, como ocorreu em São Paulo, e trouxe vários prejuízos à COHAB lá da capital?

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — Bem, eu não diria, integralmente, firmas inidôneas. Eu acho que aí, também nós precisamos entender que às vezes há uma divergência de enfoque. Creio que o cuidado para nós alijarmos as firmas inidôneas é absolutamente importante. Sobre esse aspecto, o contacto que temos através da Associação Brasileira de COHABs é muito importante, porque provocamos uma troca de idéias e informações a respeito da idoneidade ou não da firma. O fato de termos litigado contra uma ou outra firma não significa nada, pelo menos até que haja uma decisão definitiva da justiça. Quanto às firmas inidôneas, é óbvio que precisamos ter todo o cuidado. E, no que tange a São Paulo, procuramos admitir aquelas apenas que se cadastrarem, e, através do cadastro, certas informações menos favoráveis, evidentemente, poderão alijar estas firmas. E é muito importante que a COHAB sempre mantenha a rédea da questão, numa eventual discussão, para não se subordinar a certos debates que se prolonguem, por anos e anos. Aliás, nesses casos, como o de Carapicuíba, a que me referi, efetivamente, houve isso e uma série de questões processuais menos agradáveis. Num dos casos, estávamos com o terceiro perito do Juiz. Isto é muito desagradável.

O SR. DEPUTADO COTTA BARBOSA — Perfeitamente.

O SR. DEPOENTE (José Celestino Bourroul) — De maneira que essas coisas são lamentáveis. E, tanto quanto possível, estamos procurando selecionar as firmas para trabalhar com as mais adequadas, observando também a legislação, que permite a livre concorrência.

O SR. DEPUTADO COTTA BARBOSA — Perfeitamente. Agradeço a V. S.ª a resposta. Preocupamo-nos exatamente com os elementos que se introduzem no BNH como verdadeiras maçãs podres, para apodrecer todo o resto do contingente. Congratulamo-nos também com V. S.ª por instituir o sistema de construção por conta própria, pela COHAB, porque essas casas populares não admitem o lucro que uma empresa, normalmente, requer para suas atividades. Estimo que o seu programa prospere em São Paulo. V. S.ª está de parabéns com as medidas que vem tomando a COHAB de São Paulo.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está encerrado o depoimento do Dr. José Celestino Bourroul, Presidente da Companhia de Habitação de São Paulo. A Presidência vai esclarecer um pouco mais a proposta do Deputado Mac Dowell Leite de Castro, para dar as razões de sua decisão.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra V. Ex.ª, pela ordem.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — O eminente Deputado Mac Dowell Leite de Castro, realmente, demonstra um interesse que reputo dos mais salutares, qual seja o de instalar uma representação que, hoje, no dizer de S. Ex.ª, seria em São Paulo, mais tarde, no Rio de Janeiro, e poderia ser em qualquer um dos Estados do País. Na exigüidade de tempo de que dispomos para os interrogatórios, nesta Comissão, talvez não seja realmente atingido seu objetivo. No entanto, parece-me que a louvável iniciativa do eminente Parlamentar do MDB, nosso companheiro desta Comissão, colide com dispositivo não apenas regimental mas também constitucional. Parece-me que os termos do art. 38 da Constituição não deixam dúvida quanto à posição em que deve permanecer a Comissão Parlamentar de Inquérito. Pediria a V. Ex.ª para proceder à sua leitura.

> "Art. 38: Os Ministros de Estado serão obrigados a comparecer perante a Câmara dos Deputados, o Senado Federal, ou qualquer de suas Comissões, quando uma ou outra Câmara, por deliberação da maioria, os convocar para prestarem, pessoalmente, informações acerca de assuntos previamente determinados".

Está dentro do Capítulo que trata da "Constituição das Comissões Parlamentares de Inquérito". Por outro lado, interpretando **Ipsis litteris** o pensamento do constituinte, o art. 70 do Regimento Interno dispõe:

> "As Comissões Parlamentares de Inquérito funcionarão na sede do Congresso Nacional."

Esta questão não suscita dúvida, evidentemente, mas o Deputado Dac Dowell propõe a instalação de uma representação fora dos limites do Congresso Nacional. Sr. Presidente, em que pese a ressalva que faço da oportunidade e do mérito da tese levantada pelo eminente Parlamentar parece-me não existir nenhum amparo, seja no Regimento, seja na Constituição, que nos permita deslocar não diria a Comissão, mas alguns de seus membros para procederem diligências fora da sede do Congresso. Por isso, não sei como interpretaria a intenção do eminente Parlamentar. Seria essa representação uma Subcomissão, credenciada pela CPI? Não tem amparo legal. Seria uma delegação de poderes a membros desta Comissão ou a outros membros que pudessem proceder à pesquisas dos elementos, conforme S. Ex.ª deseja. Também não vejo como se possa conciliar a sua sugestão, que, faço questão de repetir, é magnífica, é salutar, é oportuna, mas, lamentavelmente, é anticonstitucional, é anti-regimental.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para contraditar a questão de ordem, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, se V. Ex.ª me permite, preliminarmente quero fazer uma indagação. A matéria está vencida ou não? Creio que sim.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A matéria está vencida e a Presidência ouvirá as duas partes para dar uma explicação sobre a decisão, que é fundamental.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a V. Ex.ª que, mais uma vez, demonstra a imparcialidade da Presidência no comando dos trabalhos desta Comissão. Quero agradecer ao meu ilustre companheiro, Deputado Jorge Arbage, a ponderação...

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Sr. Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A ressalva que V. Ex.ª faz, não me caberia interpretá-la, senão à Presidência. Sr. Presidente, apenas para fazer uma colocação e impedir que se suscitem dúvidas quanto à nossa interferência. Quando V. Ex.ª acolheu a proposta do eminente Deputado Mac Dowell, se não me falha a memória, disse que ela seria estudada à luz do Regimento e da Constituição, correto?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência, ao final da intervenção do Deputado Mac Doweel, dará todas as explicações.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Correto. Então, V. Ex.ª ainda não tomou a deliberação terminativa?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não. A Presidência decidiu e iria explicar aos Srs. Parlamentares a mecânica desse funcionamento.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sem embargo da respeitável decisão de V. Ex.ª, acredito que a minha interferência não deixou de ser tempestiva e nem tampouco modificará o critério que a inteligência de V. Ex.ª, tão reconhecida por todos nós, determinará.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Salutar e objetiva a interferência de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Prosseguindo, Sr. Presidente, quero agradecer ao Deputado Jorge Arbage a magnífica e oportuna contribuição a essa proposição. V. Ex.ª somou suas informações ao interesse que temos em alcançar um objetivo com nossa proposição.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Não temos nenhuma dúvida quanto a isso, eminente Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Então, uma vez ratificada essa posição, neste momento, resta apenas o aspecto formal, porque, em essência, existe um consenso. Ora, quanto ao aspecto formal, Sr. Presidente, foram citados dois artigos da Constituição Federal: um deles, **data venia**, não diz respeito ao problema em si; o outro se refere à necessária situação da sede da CPI na Câmara dos Deputados. É óbvio. A sede não pode ser deslocada desta Câmara. Mas, não se pretende deslocar a sede desta Câmara. Não se pretende transferi-la para o Estado do Rio de Janeiro ou para São Paulo. Pretende-se, sim, numa atribuição que é das Comissões Parlamentares de Inquérito, consagrada na tradição, assegurada pela legislação acessória. V. Ex.ª pode verificar isso, como tem verificado, porque V. Ex.ª, desde o primeiro dia, está municiado de toda a legislação, a principal e a acessória. É inegável que a Comissão Parlamentar de Inquérito tem direito de proceder à diligência. Proceder à diligência onde ela for. A diligência não pode ser feita na sede. A sede é a base física da CPI. A sede é inarredável, por força de preceito constitucional. Mas não se trata de transferir a sede, a base física. Não se trata nem mesmo de transferir a estrutura funcional da Comissão. Trata-se, sim, de aproveitando-se uma atribuição consagrada pela legislação vigente, dar-se mais um instrumental à CPI, para que ela possa melhor cumprir os seus deveres através do instrumento da diligência. Falei numa representação; é óbvio que uma diligência é feita por representantes da CPI. Uma diligência não pode ser feita por Deputados que não pertençam à CPI. O Deputado que não pertence à CPI — inclusive há jurisprudência firmada, nesta Casa, neste sentido — pode encaminhar documentos por escrito, como pode usar a palavra aqui, mas não tem o direito de voto. Tem direito de palavra sempre que julgar oportuno. Porém, representação se fará, como estabelece a legislação, através de um representante da CPI, portanto, de componentes dela. De modo, Sr. Presidente, que acho que essa proposta não foge ao que está preceituado, ela não representa nenhuma agressão ao formalismo consagrado na legislação vigente e virá ter um efeito prático, a meu ver, extremamente útil, eficaz, para os trabalhos desta Comissão. Se esta Comissão tem o objetivo precípuo de aferir a função social do sistema de habitação e se essa função social tem na operação das COHABs um papel de invulgar importância, é preciso que não esgotemos os nossos trabalhos num simples depoimento, mas que tenhamos condições de, através do instrumento da diligência, pela representação, aprofundarmos os nossos estudos.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Permite V. Ex.ª um aparte?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Vou encerrar, nobre Deputado. Estou falando pela ordem. Com a liberalidade, a Presidência permite apartes quando se está falando pela ordem?

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Não. Não são permitidos apartes quando o orador fala pela ordem. A Presidência, há pouco, admitiu essa possibilidade. Como V. Ex.ª está por encerrar, em seguida, falará, pela ordem, o Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pediria a V. Ex.ª e aos demais companheiros oportunidade para que eu pudesse também responder se houver alguma dúvida a dirimir da colocação do Deputado Jorge Arbage. Mas, concluindo, Sr. Presidente, considero que inclusive este instrumental pode ser usado em outras circunstâncias. Vamos supor, por exemplo, que aqui apareça a necessidade de uma investigação, ou um estudo, ou uma aferição qualquer no Nordeste ou em qualquer outro local do País, sem ônus para a Câmara dos Deputados. Essa diligência pode ser feita tranqüilamente, sem ferir a legislação vigente. Agradeço a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Tem a palavra o Sr. Deputado Jorge Arbage, pela ordem.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — (Pela ordem) — Sr. Presidente, corroborando uma tese por mim defendida no sentido de que não há nenhum instituto legal que permita o deslocamento, sob qualquer pretexto, desta Comissão da sede da sua atividade, procederei à leitura do art. 69 do nosso Regimento. Peço ao Plenário que fique atento a este aspecto:

> "Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal. Em caso justificado — veja V. Ex.ª — a intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre o indiciado ou a testemunha na forma do art. 218 do Código de Processo Penal."

Então aqui parece-me abrangente a determinação. Em nenhum aspecto, aqui, do dispositivo legal se vislumbra a abertura de uma porta, onde pudéssemos ingressar. E confesso a V. Ex.ª que me daria por muito feliz, se o eminente Deputado Mac Dowell, cuja inteligência é por todos nós reconhecida e exaltada, encontrasse realmente a forma para justificar a sua proposição, porque, repito, o que S. Ex.ª está propondo é altamente salutar, é o que vem ao encontro de todos os nossos pensamentos e da nossa vontade, do Governo também, da ARENA e do MDB. Mas insisto em dizer que, diante desta prerrogativa do § 2.º do art. 69 e, logo a seguir, do que está expresso claramente no art. 7.º, as Comissões Parlamentares de Inquérito funcionarão na sede do Congresso Nacional. Não vejo como conciliar, **data venia**, a magnífica proposta do eminente Deputado.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Srs. Deputados, já houve uma decisão da Mesa. A Presidência apenas iria dar a fundamentação de sua decisão aos Srs. Deputados. Creio que a respeito não poderá haver mais nenhuma dúvida. Se V. Ex.ª deseja a palavra, pela ordem, para comentar a decisão da Presidência, bem assim do Deputado Darcílio Ayres, a Presidência concede, por uma liberalidade, mas a decisão vai ser tomada e em seguida será explicada aos Srs. Parlamentares e fundamentada em dispositivos de lei.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) (Pela ordem) — Sr. Presidente, entendi, e agora foi confirmado pela palavra de V. Ex.ª, que a decisão foi tomada e a questão está vencida. O Deputado Mac Dowell Leite de Castro aventou a possibilidade, mas sob a forma de representação. É evidente que todos conhecemos e temos por obrigação conhecer os dispositivos legais estatuídos pela Constituição, bem como pelo nosso Regimento. Não buscaríamos um procedimento desta Comissão que colidisse com disposição expressa em lei. Todavia, visou S. Ex.ª encontrar, sob a forma de representação, diligência ou qualquer outro nome, ou denominação que se queira dar, uma forma de se melhorar, aperfeiçoar o desempenho de nossos trabalhos. De modo que, como relator, estou perfeitamente de acordo com a tese do Deputado Mac Dowell Leite de Castro e congratulo-me também com V. Ex.ª, por ter deferido de pronto, numa demonstração altaneira de imparcialidade e de desejo, como é notório nesta Comissão, de V. Ex.ª procurar imprimir aos trabalhos desta Comissão um ritmo tal que nos leve a um resultado concreto, qual seja o firmado pelos nossos objetivos. De modo que, no meu entender, a questão já está vencida e deverá ser tratada em outra reunião através da decisão de V. Ex.ª, que irá formalizar a **modus faciendi** da decisão de V. Ex.ª à maneira pela qual entendo.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Agradeço a V. Ex.ª Pela ordem, tem a palavra o Deputado Darcílio Ayres.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — A atitude democrática de V. Ex.ª todos nós proclamamos e reconhecemos. Estou me referindo a ela por entender que o nobre colega citou-a como que um reparo ao entendimento do Deputado Arbage. Mas, Sr. Presidente, acho que tem amparo, sim, a pretensão do Deputado Mac Dowell Leite de Castro; e tem amparo no § 4.º do art. 69, que diz:

> "O Presidente da Comissão de Inquérito — que é V. Ex.ª — por deliberação desta, poderá, dando conhecimento prévio à Mesa, incumbir qualquer dos seus membros ou funcionários do serviço administrativo da Câmara da realização de sindicâncias ou diligências necessárias aos seus trabalhos."

Neste parágrafo tem amparo a pretensão do nobre Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Sr. Deputado, a Presidência vai dar uma explicação fundamental a respeito da sua decisão, sob o aspecto principal e sob o aspecto acessório. Deputado Jorge Arbage, em que pese a admiração que tenho por V. Ex.ª, não há o que contraditar na hipótese. A Presidência desta Comissão Parlamentar de Inquérito, em todas as reuniões — e poderá parecer até impertinência, mas entendemos que não — tem procurado informar aos membros desta Comissão e aos depoentes a mecânica constitucional e jurídica de funcionamento das Comissões Parlamentares de Inquérito. Temos aqui, em mãos, inclusive as anotações que fizemos quando depôs o Ministro Maurício Rangel Reis, em que procuramos situar estritamente, sob o aspecto jurídico-constitucional, o funcionamento de uma Comissão Parlamentar de Inquérito. Então, usamos até uma expressão, que tem sido repetida em todas as reuniões: a Comissão Parlamentar de Inquérito é um instrumento ou um instituto jurídico-parlamentar consagrado pelo art. 37 da Emenda Constitucional n.º 1 e apóia-se acessoriamente no Regimento Interno da Câmara dos Deputados, na legislação penal adjetiva ou substantiva e, da mesma forma, na legislação civil e ainda na Lei n.º 1.579 de 18-3-52, modificada, evidentemente, em seus artigos, naqueles que não colidirem com a Constituição em vigor, uma vez que essa legislação foi promulgada sob a égide da Constituição de 1946. A questão principal é decidida e é de uma clareza meridiana; as Comissões Parlamentares de Inquérito não funcionarão fora do Congresso Nacional. O artigo da Constituição Federal é claro. Vejamos a letra "f" do art. 30:

> "A Comissão Parlamentar de Inquérito funcionará na sede do Congresso Nacional, não sendo permitidas às despesas com viagens para seus membros."

Esse artigo é repetido no Regimento Interno da Casa, no art. 70. O Regimento Interno foi promulgado em 31-10-72 pelo então Presidente Pereira Lopes, sob a égide da Emenda Constitucional n.º 1. A questão principal está decidida. Quanto à questão acessória proposta pelo Deputado Mac Dowell Leite de Castro, a Presidência, ao decidir, parece também ter sido clara, deferindo-a e, posteriormente, estabelecendo as condições pelas quais seriam realizadas essas atividades da Comissão Parlamentar de Inquérito. S. Ex.ª citou a expressão "representação". Não há em nenhum dispositivo de lei a palavra "representação". Mas, por analogia e com fundamento na lei n.º 1.579, de 18-3-72, e pelo mencionado art. 69 do Regimento da Casa, citado pelo nobre Deputado Darcílio Ayres, podemos argumentar com o § 4.º, que menciona expressamente:

> "O Presidente da CPI, por deliberação desta poderá, dando conhecimento prévio à Mesa, incumbir quaisquer dos seus membros ou funcionários dos serviços administrativos da Câmara, da realização de sindicância ou diligências necessárias aos seus trabalhos."

Neste caso, de acordo com o Regimento Interno, há necessidade de deliberação do plenário. Entretanto, ainda, para argumentar, ao final, o art. 2.º da Lei n.º 1.579 estabelece:

> "No exercício de suas atribuições, poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de Ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas ou autárquicas informações e documentos e transportar seus lugares onde se fizer necessária a sua presença."

A Mesa já explicou que, por colidir com a Constituição, essa parte final do art. 2.º está expressamente revogada. Em sua decisão, a Presidência fez uma fusão deste art. 2.º com o § 4.º do art. 67, deferiu a proposição, estabelecerá as condições pelas quais irá atender a essa solicitação do Deputado Mac Dowell Leite de Castro e previamente dará conhecimento aos senhores membros da Comissão Parlamentar de Inquérito, de todas as diligências a serem tomadas, nos Estados do Rio de Janeiro, e São Paulo ou em outras Unidades da Federação.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — (Pela ordem) — Lamento e o faço, permita dizê-lo a V. Ex.ª com profundo constrangimento — divergir da deliberação que V. Ex.ª acaba de proclamar por considerá-la frontalmente contrária ao princípio regido pela Constituição e pelo Regimento da Casa, que são os documentos jurídicos que norteiam a orientação desta Comissão. Primeiro porque a letra "f" do art. 30 da nossa Constituição, que V. Ex.ª teve o cuidado de citar, é de uma clareza meridiana, quando diz que "a Comissão Parlamentar de Inquérito funcionará na sede do Congresso Nacional, não sendo permitidas despesas com viagens para seus membros". Ora, pelo fato de o dispositivo não estabelecer nós não temos o direito de apoiar a fórmula sugerida pelo eminente Deputado Mac Dowell, no sentido de, não se podendo onerar a Comissão com gastos de viagens, fazermos a despesa por nossa conta.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A decisão da Mesa não se baseia no caso que V. Ex.ª está citando. Refere-se apenas aos casos de diligência que a Presidência autorizar e que forem decididos pelo Plenário. A Comissão não se transferirá, de forma nenhuma, para qualquer parte do território nacional. Trata-se apenas de diligências que considerarmos necessárias.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Mas V. Ex.ª não me deixou completar o raciocínio. Peço a V. Ex.ª que me permita.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A pretensão do Deputado Mac Dowell viola a letra "f" do art. 30 da Constituição. Mas, até para corroborar com S. Ex.ª no que diz o § 4.º do nosso Regimento, vejamos o art. 69, "O Presidente da CPI, por deliberação desta" — então, diríamos, por deliberação do Plenário — "poderá" — não é taxativo — "dando conhecimento prévio à Mesa, incumbir quaisquer dos seus membros ou funcionários do serviço administrativo da Câmara da realização de sindicâncias ou diligências necessárias aos seus trabalhos".

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Foi exatamente baseada nesse dispositivo que a Presidência decidiu e fundamentou a sua decisão. Fundimos dois artigos da Lei n.º 1.579 e o § 4.º do art. 69 do Regimento Interno. Essas diligências e solicitações serão sempre previamente aprovadas por esta Comissão e comunicadas à Mesa. E a Presidência ainda tomará o cuidado de estabelecer critérios pelos quais fará cumprir esse dispositivo legal. Se era essa a dúvida de V. Ex.ª, ela foi inteiramente esclarecida, quando, ao final da nossa decisão, fundamentamos o que seria necessário fundamentar para conhecimento dos Srs. Parlamentares, membros desta CPI.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Se bem entendo, então, para complementar, Sr. Presidente, V. Ex.ª não decidiu determinar o deferimento da proposta do eminente Deputado do Mac Dowell. V. Ex.ª apenas acolheu a proposta como uma idéia e, daqui por diante tomará providências, quando surgirem os casos necessários. Veja V. Ex.ª que é uma delegação expressa, apenas a Presidência, por deliberação do Plenário. Então, teríamos que deliberar em favor de V. Ex.ª em qualquer proposição, e V. Ex.ª antes de deferir, terá que dar conhecimento prévio à Mesa para poder praticar as diligências previstas no § 4.º Então, pedi a palavra para deixar clara a minha posição, porque não tendo V. Ex.ª submetido a matéria à deliberação do Plenário, poderia parecer que eu estivesse de acordo com V. Ex.ª, apoiando ou deferindo a proposição do eminente Deputado Mac Dowell.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Agradeço a intervenção oportuna de V. Ex.ª Srs. Deputados, ouviu-se o depoimento do ilustre Presidente da Companhia de Habitação de São Paulo, José Celestino Bourroul. S. S.ª foi claro, franco, patriótico e sobretudo corajoso. Esta segunda reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito do Sistema Financeiro de Habitação continua sendo mais um estímulo para todos os seus membros, eis que tratamos de um assunto sério, complexo e que, ao final dos seus trabalhos, procurará atender a dois objetivos: a opinião pública nacional e ao desejo do Presidente da República de aperfeiçoar o Sistema Financeiro de Habitação. Agradeço a presença dos Srs. Parlamentares. Esta reunião vai ser interrompida pelo espaço de 60 minutos, sendo reaberta às 14.30 horas, para tomada de depoimento do Dr. João Baptista Pizarro Drummond, Presidente da COHAB do Estado do Rio de Janeiro.

Está encerrada a sessão.

2.º Depoente: JOÃO BAPTISTA PIZARRO DRUMMOND
Presidente da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro — CEHAB-RJ

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro reabertos os trabalhos da sessão de hoje da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do sistema financeiro de habitação. A Presidência solicita ao depoente anterior, Dr. José Celestino Bourroul, que faça chegar à Secretaria o seu **curriculum vitae**. Houve uma omissão involuntária e neste momento atentamos para a ocorrência. Solicitamos que S. S.ª preencha essa exigência da Comissão Parlamentar de Inquérito nos próximos dias, encaminhando à Secretaria da Comissão, da mesma forma ao próximo depoente, Dr. João Baptista Pizarro Drummond que, aliás, já entregou à Mesa, de forma sintética, o seu **curriculum vitae** e que posteriormente será encaminhado à Secretaria da CPI. S. S.ª tem os cursos: primário, na Escola Estadual Marechal Trompowski; curso ginasial e colegial no Colégio D. Pedro II; curso superior na Escola Nacional de Engenharia do antigo Estado da Guanabara; títulos de bacharel em Ciências e Letras pelo Colégio Pedro II, em 1946; engenheiro civil pela Escola Nacional de Engenharia da Universidade do Brasil, 1951; engenheiro-economista pós-graduação em 1964; ciclo de estudos da Associação dos Diplomados da Escola Superior de Guerra, 1974. Exercício profissional: empresário e diretor de firma de engenharia, de 1957 a 1974; engenheiro da Fundação da Casa Popular, de 1952 a 1964; engenheiro do CERFAL, 1964 a 1967; engenheiro do Banco Nacional da Habitação de 1967 até o presente; e diretor-presidente das COHABs do antigo Estado da Guanabara e do Rio de Janeiro, hoje fundidas na sigla COHAB-Rio de Janeiro. S. S.ª vai prestar agora o compromisso legal. Ouçamo-lo, de pé.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra, para a primeira parte do seu depoimento, o Dr. João Baptista Pizarro Drummond, que dispõe de 30 minutos.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Exmo. Sr. Presidente desta Comissão Parlamentar de Inquérito, Deputado Dib Cherem, Srs. Deputados presentes, Srs. companheiros de luta nas empresas de habitação, presentes companheiros do BNH, eu gostaria de registrar inicialmente que para nós, modestos funcionários federais, hoje exercendo funções de administração de empresa no Estado do Rio de Janeiro, é uma satisfação muito grande, uma honra poder vir à presença dos Srs., se possível contribuir com o que até aqui pudemos aprender do sistema financeiro de habitação, para trazer subsídios à conclusão

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
139

deste inquérito. Gostaria de lembrar que a nossa Companhia Estadual de Habitação, hoje com a sigla COHAB-RJ, emergiu; é a cristalização da unificação das duas empresas anteriores de economia mista, com a participação de capital majoritário do Estado do Rio de Janeiro e que se unificaram: a antiga COHAB Guanabara e COHAB Rio de Janeiro. A primeira precedendo o sistema financeiro de habitação, precedendo a criação do BNH, foi fundada em 1963 e a segunda, em 1966, carregando, portanto, uma enorme parcela de conhecimentos, até de tradição, dentro do sistema. De forma que isto nos deu, de certa maneira, a facilidade de, imediatamente, repor as empresas em funcionamento. Assumimos sua presidência em 25 de março, logo após ter assumido o Sr. Governador Faria Lima, que nos convocara antes mesmo do processo da fusão, para que colaborássemos no grupo de trabalho que definiria uma política habitacional a ser realizada no Estado durante sua gestão. Isto nos deu, também uma certa vantagem em poder, ao assumirmos, imediatamente repor em atividade as empresas. Os passos iniciais que tivemos que dar, efetivamente, foram os de padronizar os procedimentos das duas empresas, prevendo a sua fusão e, de modo geral, adotar critérios que permitissem resolver problemas e dificuldades que a empresa viesse tendo. Assim é que, entre outros procedimentos, podemos citar a reestruturação total da empresa — agora uma nova empresa, atuando em uma área maior, em todo o Estado do Rio de Janeiro, e que precisava realmente de uma estrutura adequada ao tamanho da tarefa, verdadeiro desafio que se colocava à nossa frente. O acervo das duas COHABs que se fundiram somavam, à época, 53.800 unidades, em todo o Estado, sendo 7.100 do antigo Estado do Rio e o restante, a parcela maior, do Estado da Guanabara, constituindo já casas habitadas e em processo de administração dos créditos resultantes dessas vendas. Isso nos dá margem a informar que a produção de habitações naquele período que precedeu a fusão, naquele período da e xistência das duas empresas, a produção somava anualmente cerca de 4.800 unidades anuais. Isto levava naturalmente, a procedimentos que nos permitissem manter o controle e a administração dessas unidades, o que procuramos fazer aliando-os a processos que nos permitissem, por outro lado, conhecer, por meio de uma pesquisa de mercado, alguns números que nos indicassem os programas que deveriam ser enfrentados. Além disso, havia que se reorganizar toda uma estrutura que permitisse maior apoio social ao morador e programas de desenvolvimento comunitário que fizessem desenvolver essas comunidades com mais rapidez. Além disso, procedimentos também foram adotados de forma a ativar todo um planejamento necessário a que repuséssemos em andamento ou reiniciássemos obras que nos últimos anos não vinham sendo executadas na mesma quantidade. Uma revisão de projetos foi feita, bem como dos aspectos locacionais de projetos e dos próprios projetos em si, de números em face do que nos demonstrava o mercado. Procedimentos ainda tiveram que ser adotados para tornar mais agressivos, em termos de efetiva execução, os mecanismos de cobrança da empresa, que se revelavam com uma arrecadação, com um retorno das prestações de venda um tanto aquém das necessidades. Ao assumirmos a empresa, verificamos que estavam retornando cerca de 50% apenas das prestações. Todos esses procedimentos fizeram com que só a partir de setembro de 1975 pudéssemos contratar as primeiras obras. Assim é que neste período pudemos acabar apenas obras iniciadas, em cerca de 2.490 unidades, algumas paralisadas há cerca de 4 anos, com problemas de toda ordem, acabar e proceder à sua entrega, iniciar, ainda no ano de 1975, outras 2.935 unidades, ativar um projeto, dentre os que consideramos um dos melhores projetos em execução, o da Fazenda Botafogo, e que se integra à instalação de indústrias na região, além de projetos habitacionais, propiciando, assim, aos seus futuros moradores, também, um mercado de trabalho à mão, de forma a reduzir outros problemas como os de transporte, gastos de transporte e propiciar até certas facilidades de alimentação. Projetos como esse também estamos incentivando, na medida em que procuramos articular os nossos projetos habitacionais, com aqueles projetos de desenvolvimento industrial de toda a região do Estado. Assim, nas áreas próximas a Santa Cruz, vimos desenvolvendo hoje alguns projetos. Em Palmares, também, ao longo da Avenida Brasil, hoje há uma grande área de utilização industrial. De forma que naquelas proximidades, também temos procurado localizar nossos projetos. Quanto à Fazenda Botafogo, por exemplo, para onde estão previstas 5.200 habitações, já contratamos, ainda em 1975, as primeiras 1.120 unidades, hoje com cerca de 50% já de obra produzida. Tendo em vista o prazo de conclusão ser de 12 meses, devemos ter aquelas obras concluídas em torno de setembro ou outubro — algum atraso é possível devido ao regime de chuvas. Outras 2.400 estão sendo contratadas neste momento desde que obtivemos — está fazendo exatamente hoje um mês — um contrato com o BNH, de financiamento dessas unidades. Já realizamos as concorrências necessárias à execução das obras e serão colocadas em execução muito breve. Assim é que, em 1976, além dessas, nós já podemos contar com 5.904 habitações contratadas para execução durante este ano e, segundo os programas que elaboramos, devemos ter, nesses dois próximos semestres, a execução de aproximadamente 16 mil unidades e não mais, porque há limitação na capacidade de endividamento do Estado. O Estado, que tem de colaborar, naturalmente, nas obras de infra-estrutura e em alguma coisa mais que se torna indispensável para a execução desses conjuntos, está sujeito, dada a Resolução n.º 62 do Senado, ao controle do Banco Central, quanto a seu nível de endividamento. Isto, realmente, está, de certa forma, limitando bastante a execução do programa no Rio de Janeiro, além de retardar a execução, porque são procedimentos burocráticos, lentos. Tanto que o Estado do Rio de Janeiro, para esses primeiros projetos que estão entrando em execução, está arcando com todas as despesas de infra-estrutura, sem qualquer financiamento, uma vez que não teria margem para acrescentar nenhuma parcela aos seus endividamentos, em face de outras obras que também têm caráter prioritário para o Estado, como o metrô, e as obras de saneamento em todo o Estado, que se tornam necessárias, principalmente, na Baixada Fluminense. Isto está levando, realmente, a uma possível limitação dos nossos programas. Dentre os procedimentos que eu gostaria de lembrar, porque não são realmente uma invenção nossa, é **know-how** transplantado daqui de Brasília, da nossa co-irmã, Sociedade de Habitação de Interesse Social, há os referente à comercialização das unidades. Elas, hoje, são feitas mediante prévia inscrição aberta ao público e em caráter permanente, como chamamos. Qualquer cidadão que deseja sua habitação comparece à empresa e, mediante a declaração de sua renda, de seus componentes familiares e a apresentação de sua identidade, bem como do CPF, para evitar as confusões entre o João da Silva e o José da Silva, nós então procedemos à inscrição. Essa seleção e classificação para entrega final, então, é feita mediante a contagem de pontos por processamento eletrônico. Isto nos dá uma tranqüilidade, na entrega, muito grande, porque não envolveria nisso qualquer aspecto de protecionismo, de indicação de qualquer outra qualidade. Não temos qualquer reserva técnica ou qualquer outro aspecto que permita uma classificação, ou uma antecipação, ou qualquer outra fórmula de venda ou de comercialização de unidades. Utilizamos permanentemente o processo de inscrição pública e o fazemos em qualquer Município do Estado. O primeiro teste do processo realizamos em Itaperuna, no norte do Estado, onde um projeto havia sido iniciado há cerca de 4 anos, posteriormente paralisado. De forma que abrimos as inscrições em poucos dias apenas. Apenas não o fazemos em caráter permanente. Nesses municípios do interior nós abrimos a inscrição por 2 ou 3 dias, dependendo do número de unidades que temos a entregar. Tivemos cerca de 230 inscritos para 124 unidades. Pudemos proceder à classificação, e a entrega dessas unidades foi feita, diria até que com muita perfeição, porque não tivemos qualquer reclamação, qualquer preocupação, porque não conhecíamos sequer nenhuma das pessoas ou não tínhamos sequer ouvido falar, por alguma autoridade local ou por alguém do local, de qualquer pessoa que quisesse preferência para obter a casa. Conhecido o mercado, resolvemos estudar o planejamento de unidades para todas aquelas famílias que procuraram inscrever-se e verificamos que, a não ser uns 80 que teriam que entrar em programas de muito baixa renda, que já estamos elaborando, os demais todos já poderão ser atendidos, e o serão no correr deste ano, porque reformulamos o projeto de forma a permitir que todos tivessem acesso à casa própria. Para esses 80 estamos formulando um projeto de lotes urbanizados, que é o único que lhes permitirá, dentro de suas condições de renda e de composição familiar, o acesso à casa própria. Eu gostaria de informar que o elenco de medidas adotadas pelo Banco Nacional de Habitação nos últimos anos, sobretudo, está permitindo às companhias de habitação, uma ampla dinamização dos seus projetos e de suas atividades. Dentre elas poderia ressaltar a redução de juros que o Banco ofereceu para certo tipo de agente. O juro hoje é a metade do que vinha sendo anteriormente. Também foram adotadas medidas que oferecem, além de maior segurança, portanto, um fortalecimento da própria empresa, da própria companhia habitacional, também um desafogo na economia da família, como aquela que se refere ao endividamento possível dessas famílias. Antigamente até 25%, indiscriminadamente, hoje é de 14% a 18%. De forma que isso dá uma maior margem de segurança, além de um maior desafogo para a economia da família. S. Ex.ª o Sr. Ministro, ao depor aqui, já relatou todos esses fatos ocorridos, e o que nós poderemos realmente é atestar que realmente eles procedem e podem oferecer às companhias bons resultados nas suas aplicações. Desses procedimentos nossos resultou uma elevação do nosso índice de arrecadação, hoje. Elementos, do mês de março, que tenho aqui, em mãos mostram uma elevação já para 73%, do nosso índice de arrecadação. Isto, considerado para prestações do mês. Se nós formos a 2 e 3 meses evidentemente, chegaremos a cerca de 80%. Além de procedimentos mais agressivos, quer dizer, cobrar mesmo a prestação, foi criado na companhia o que nós chamamos de Serviço de Cobrança Amigável, pelo qual qualquer morador, qualquer adquirente que tenha um problema no pagamento de suas prestações terá ali estudadas as alternativas que ele pode adotar para prosseguir atendendo regularmente aos seus pagamentos. A estatística que tenho mostra que ao final de dezembro pudemos adotar esses procedimentos em relação a cerca de 20 conjuntos,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
140

atendendo e resolvendo problemas de cerca de 1.300 famílias que tiveram reformulados seus créditos e puderam prosseguir seus pagamentos. Ali eles têm alternativa de parcelar dívidas, de mudar para unidades mais baratas, compatível com sua renda, ou até para unidades que dispomos chamadas de integração social, quando o cidadão não tem qualquer possibilidade de pagar ele é levado a essa unidade de integração social, onde passa por um tratamento social, com cursos de profissionalização, além de dispor de cursos de higiene para mães, cursos de qualificação de empregadas domésticas, para atender ao setor hoteleiro, e outros possíveis a mulheres que trabalham, de forma a introduzi-las em canais de elevação de sua economia e poder retornar a ser uma adquirente de habitação da CEAB. Além dos procedimentos de cobrança amigável, numa linha natural nós chegamos até aos procedimentos de execução judicial. No ano passado nós tivemos ajuizadas e com sentença 211 habitações. Reparem que, em relação a um número próximo das 60 mil unidades, o índice é relativamente baixo. As sentenças prolatadas foram 211. Despejos realmente executados, no caso de marginais, de pessoas que revenderam a unidade sem qualquer condição para fazê-lo, foram apenas 17. Em 1976, entretanto, nós já estamos com 9 despejos executados, mas com grupos de apoio social em todas essas áreas, de maneira a trazer para as famílias não só novos horizontes, uma nova visão do que é habitação, de como devem utilizar essas habitações, mas também em termos traduzidos em cursos, em apoio para que se desenvolvam em outras profissões ou em alguma profissão, de modo a melhorar as condições econômicas. Eu gostaria de lembrar que um dos problemas mais sérios que temos é a condição de alguns conjuntos, sobretudo do interior, sem quaisquer requisitos de infra-estrutura, que seriam ideais. Não diria sem quaisquer requisitos porque todos eles dispõem de luz, todos eles têm as ruas abertas e há esgotos e água. Falta, entretanto, canalização de águas pluviais e pavimentações nesses conjuntos. Estamos, na medida em que procedemos aos levantamentos dos ocupantes e que repassamos todos esses ocupantes, reenquadrado todos eles nas normas da companhia, entramos imediatamente em entendimentos com a prefeitura local, com o próprio Estado, para que se iniciem processos de renovação. E eu já dou um exemplo, pois acabamos de concluir agora, em Campos, a total renovação de dois conjuntos e estamos fazendo convênio com a Prefeitura de Nova Iguaçu para restaurar os quatro conjuntos ali existentes. Estamos em entendimentos com a Prefeitura de São Gonçalo para recuperar aqueles conjuntos de São Gonçalo e com a Prefeitura do próprio Rio de Janeiro, que nos tem ajudado na reposição de praças, de áreas de lazer e na construção de novas escolas. Só agora 25 delas estão sendo iniciadas, em projetos que nós mesmos promovemos e de que somos agentes financeiros para a própria prefeitura. Outros nove foram concluídos em janeiro deste ano. Estamos em entendimentos ainda com outras entidades, como o INPS, em termos de saúde, com a própria Secretaria de Saúde Estadual e Municipal, de forma a nos dar um apoio em termos de saúde, bem como com a FEEM, Fundação do Bem-Estar do Menor, para a qual estamos construindo duas creches e uma terceira já em projeto e que nos dá apoio, em toda parte, do menor, e com a Fundação Nacional do Bem-Estar do Menor que está recebendo terrenos próximos a quatro conjuntos nossos onde vai edificar centros sociais. Há, ainda, o programa federal de Centros Sociais urbanos, para o qual estamos transferindo terrenos destinados a equipamentos sociais de nossos conjuntos e onde serão edificados conjuntos. Assim um elenco de equipamentos também será edificado em diversos conjuntos, de forma a, através deles, podermos criar ou desenvolver os programas de desenvolvimento comunitário tão desejáveis e que podem, em última análise, traduzir em verdadeiras habitações todos aqueles aglomerados de construções que têm sido edificados em todo este nosso território. Estando com meu prazo esgotado, agradeço a tolerância dos Srs. Deputados, do Sr. Presidente, e espero poder contribuir ainda nos debates para qualquer outro esclarecimento que possa ser necessário.

O SR. DEUPTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o nobre Deputado Fábio Fonseca.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Quero pedir desculpas à Presidência pelo meu atraso, porque me encontrava numa outra CPI, a do INPS. Tenho um assunto correlato, pois o Dr. José Celestino representa a COHAB de São aulo, e se me permitisse a Presidência e com a vênia do Dr. José Celestino, eu queria fazer só uma perguntinha que é de muita importância também em razão de um rombo no Erário Público, no qual o INPS fora vítima no caso daquele terreno marginal de Pinheiros, em São Paulo.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Bem, o depoimento do Dr. José Celestino já está encerrado, mas a Presidência encontra uma fórmula que pode atender a V. Ex.ª O pedido pode ser feito por escrito e encaminhado oficialmente ao Presidente da COHAB de São Paulo para o esclarecimento de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Fico satisfeito também assim.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Emanoel Waissmann.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Passamos aqui praticamente o dia inteiro e temos agora uma sessão na Comissão Especial para estudar uma mensagem do Poder Executivo. Gostaria de saber se poderia haver, com a anuência do Relator, uma mudança de ordem, para que eu pudesse inquirir, em primeiro lugar, o Depoente. Isto me seria muito útil. Caso contrário, eu me curvo a qualquer decisão da Mesa.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O critério adotado, que, aliás, é tradição nas Comissões Parlamentares de Inquérito, é o de que o primeiro a inquirir seja o Relator. De sorte que há uma certa dificuldade em atender a V. Ex.ª, lamentavelmente. Tem a palavra o Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, antes de iniciar a minha inquirição, quero levar ao conhecimento de V. Ex.ª que o Deputado Emanoel Waissmann, que havia solicitado...

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Mas S. Ex.ª é Presidente de uma Comissão Mista.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — S. Ex.ª é Presidente de uma Comissão Mista e eu declarei que não teria nada a opor, em vista da situação em que ele se encontra. De modo que o assunto fica a critério de V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª, então, perguntará em segundo lugar. Tem a palavra o Deputado Emanoel Waissmann.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Muito obrigado à Mesa por sua boa vontade para comigo. Queria, antes de mais nada, saudar o depoente dando um "alô, colega", uma vez que fomos companheiros de Faculdade na gloriosa Escola de Engenharia do Rio de Janeiro. Dr. João Baptista Pizarro Drummond, V. S.ª falou que encontrou a COHAB do Rio de Janeiro com uma carteira de cobrança de 53.800 unidades, sendo 46.700 unidades da antiga Guanabara. Pergunto a V. S.ª se essas unidades têm alguma relação com o fracasso da primeira iniciativa do BNH quando da Presidência da Sr.ª Sandra Cavalcanti na primeira COHAB-GB, quando colheu 30.000 assinaturas, inscrições, pagou comissões e corretagem sob intervenção.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que não. Esse programa inicial não foi de COHAB, foi de cooperativa. Foi uma cooperativa particular que se instalou e que teve a intervenção do banco e até hoje está concluindo seu programa — chama-se COHAB-GB.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Muito bem. V. Ex.ª disse que tomou por base pesquisa de mercado. Essa pesquisa foi feita nos municípios onde há carência de habitação, por número e por faixa de necessidades?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Como disse, procurei nos nossos procedimentos obter subprodutos e a pesquisa no caso foi um subproduto do processo de inscrições permanentes. Através do processo de inscrições permanentes nós poderíamos saber o local onde o cidadão queria morar, suas vinculações de trabalho, seus componentes, portanto, sua necessidade de área física, sua capacidade de pagamento e uma série de outros dados que, computados, nos deram uma série de indicadores para nossos planejamentos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Dispõe V. S.ª desses elementos ainda?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu os tenho processado, porque nós processamos as inscrições a cada semestre. É exatamente o modelo adotado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Poderia remeter-nos como concurso, como colaboração?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Naturalmente, com todo prazer. Eu tenho, processado, todos os dados até dezembro do Município de Niterói e circunvizinhanças. Diria o Grande Niterói. E tenho processados os dados, até dezembro da cidade do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Parabenizaria V. S.ª por ser a primeira autoridade do sistema a nos informar a carência de habitações, onde se realiza e o tipo de habitação necessária. Poderia V. S.ª informar-me qual o menor custo da habitação produzida pela COHAB-GB nestes últimos tempos? Em UPC fica mais fácil.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Visando adequar a habitação ao nível de renda dos que as querem, dos que comparecem para inscrição, nós estamos produzindo desde o que nós chamamos "o embrião da casa". São casas que dão uma prestação mensal em torno de Cr$ 155,00.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Para resgate em 25 anos?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Para resgate em 25 anos. Elas ficariam em torno de Cr$ 21.000,00 ou Cr$ 22.000,00, com terreno e toda a infra-estrutura.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Até onde vai essa infra-estrutura?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Nós vamos a cerca de Cr$ 55.000,00 para, vamos dizer, unidades, apartamentos de três quartos, sala e demais dependências.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Outra coisa importante para que os membros da Comissão conheçam porque a palavra talvez confunda com enseada: onde se situa a fazenda Botafogo?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — É no km 20 da Avenida Brasil. Exatamente no cruzamento da Avenida Acari. É uma região que está se industrializando bastante, ao longo da Avenida Brasil. De forma que isso nos deu margem a localizar, ali, um conjunto amplo, grande, de 5.200 unidades que já está sendo desenvolvido.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — É porque nem todos os membros da Comissão são cariocas, mas todos já foram ao Rio e podem confundir que a COHAB esteja fazendo um empreendimento em Botafogo.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu poderia dizer ao Deputado que nós temos conjuntos em Botafogo. Evidentemente a COHAB utilizou-se para isso de terrenos que já eram propriedades do Estado e que entraram no sistema de fundo perdido.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Perfeitamente. Gostaria de comparar uma posição de V. S.ª que não concordo. V. S.ª entende que reduzir a faixa do endividamento da família seria um benefício para essa família. Eu diria que isso seria piorar a qualidade da mercadoria comprada. Porque se uma família tem uma renda, qualquer que seja, se vai pagar uma prestação mais elevada, talvez adquira uma outra mercadoria, uma outra habitação. Se se reduz o crédito dessa família a menos da metade, de 25 para 14, piorou-se em muito a habitação a que a família tinha direito anteriormente. Deu maior liquidez ao sistema. Mas também a habitação que a família receber é de pior qualidade por ser de pior custo.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu não diria que é da melhor qualidade, talvez menor tamanho e isso é verdade. Isso talvez influísse um pouco na qualidade de vida, mas nós temos que ser realistas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Não, não. Apenas o seguinte: V. S.ª apresentou como vantagem. Eu acho que houve uma diminuição de vantagem. Se existiu um crédito para comprar uma habitação maior, não existiu nenhum crédito para dar maior liquidez ao sistema. O Senhor agiu bancariamente e não socialmente.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Mas talvez isso também resulte numa ampliação de faixa, Deputado, porque se nós reduzirmos um pouco a habitação, também estamos dando uma maior abrangência ao sistema.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Eu não sabia que faltavam recursos. A questão de juros. Na inflação em que vivemos, com as correções constantes, os juros até 4% não são a parte mais dolorida e substancial da prestação. Uma correção que vá a trinta e poucos por cento ao ano, 40 vezes mais, essa realmente que é o osso da garganta do mutuário final, não é? Foi outro enfoque...

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Se me permitisse, Deputado, eu lhe diria que por uma prestação de até Cr$ 300,00 a elevação dos juros de 2 para 3% ao mês dá quase 50% na prestação.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Eu sei disso, mas na nominal, com o correr do tempo essa prestação já estará em muito mais, por causa da correção. Os juros são computados antes e são do conhecimento do comprador. A correção é que o surpreende em dimensão e aperta o seu orçamento. Sinceramente achei ótima sua exposição. V. S.ª não enfocou aqui as medidas que tem feito ultimamente o sistema, devolvendo parte das correções pagas e que são apresentadas ao grande público como alguma coisa que viesse reduzir quando V. S.ª como eu, bem sabe que isso apenas defasa a incidência, porque a devolução de uma correção anterior cria só uma defasagem na atuação, no máximo de 6 meses, mas o valor é o mesmo ao fim das contas. Nós vamos ter o seguinte: uma correção de 25 anos vai chegar ao final, com 24 anos e 6 meses sobre o seu valor.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu gostaria de dizer — realmente, eu deixei de enfocar os benefícios do Decreto n.º 1.358, realmente excepcionais e que, especificamente na nossa empresa, resultaria em alguns conjuntos. A partir do benefício algumas prestações passariam a ser menores, porque este benefício, que o ano passado fora de 10% sobre o pago no ano de 75 e com um mínimo de Cr$ 240,00 e um teto de Cr$ 3.000,00 é este ano de 12%, com um mínimo de Cr$ 480,00. Isto até uma prestação de Cr$ 150,00 que seria o ponto de equilíbrio — dá zero a zero. Daí para baixo, os moradores são beneficiados e nós temos ainda conjuntos em que as prestações giram em torno de Cr$ 80,00 a Cr$ 100,00. Porque, efetivamente, tiveram maiores subsídios, não foi milagre e essas populações enormes, quantidades grandes — como se vê aqui, os nossos números são bem amplos — serão beneficiadas. Eu diria, mais ainda, que esse benefício de Cr$ 480,00 — que é o piso da devolução — é substancial em relação ao valor absoluto da correção a ser aplicada nas nossas prestações. De maneira que para a Companhia de Habitação — e eu até utilizo isso como um dos processos para ativar a arrecadação, eu levo essa idéia de porta a porta; vou entregar esses recibos de porta a porta porque é uma forma de dialogar com o meu morador — lembro que é excepcional isso para o nosso morador, para o tipo de morador da COHAB do Rio de Janeiro, em face do nível de prestações. A maior prestação que nós temos, veja bem, é de 600 cruzeiros mensais a maior, em unidades entregues agora em fevereiro. De forma que veja que a devolução de Cr$ 480,00, representa bastante.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Dr. Pizarro, caso eu esteja enganado, o Sr. me corrija. A prestação média de Cr$ 330,00 o ano passado deu uma arrecadação de Cr$ 4.000,00 por ano, que teve um desconto de Cr$ 480,00, certo? Uma devolução. Então, quem pagou Cr$ 4.000,00 o ano inteiro teve uma devolução de Cr$ 480,00. A prestação média de Cr$ 330,00, uma vez que durante o último ano a correção foi da ordem de 33% ou 34%, teria chegado, ao fim do ano, numa base de Cr$ 381,00. Certo? A correção parte este ano desse dado. Com a mesma variação de valor, ela deve atingir este ano a mais de Cr$ 500,00. Então, a devolução não é assim tão apreciável.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, eu diria que é mais um detalhe. O índice de correção este ano já está previsto em 26%. Vinte e seis por cento é o índice que será adotado para a correção.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Vinte e seis por cento é o índice? Coitados dos construtores, não é Doutor? Ter que assinar contratos sobre números tão falsos assim.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, não. Acho que aí é o Banco Nacional da Habitação que está absorvendo a diferença, porque os construtores receberam os preços dos seus contratos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISSMANN — Não, parece-me que o construtor contrata uma obra na base de UPCs e se elas têm os seus valores tão mascarados, não têm como conseguir os azulejos. Eu gostaria muito de estender o nosso diálogo, mas há outros companheiros com assuntos mais importantes para enfocar e eu tenho que estar às 4 horas no Senado. Agradeço a boa vontade da Presidência, do Relator, dos Depoentes e me despeço.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Relator Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Dr. João Baptista Pizarro Drummond, ilustre Presidente da COHAB do Rio de Janeiro, que hoje nos honra com sua presença, agradecemos inicialmente o seu depoimento e as informações que nos trouxe, de maneira assim sucinta e objetiva, mas que de qualquer forma foram valiosíssimas para o nosso trabalho. Justamente com base nas afirmações de V. S.ª é que formularei algumas perguntas: Quer-me parecer que a situação da COHAB do Rio de Janeiro é mais ou menos semelhante à de São Paulo, ao menos anteriormente, porque o Dr. José Celestino, em seu depoimento teceu considerações a respeito da situação da COHAB de São Paulo, anteriormente à sua gestão, o que de fato e com dados inclusive concretos e com o entusiasmo que o caracteriza, com seu patriotismo que muito nos sensibilizou até, e que V. S.ª parece que nos dá uma situação parecida, senão semelhante pelo menos parecida. V. S.ª declarou que encontrou 53.800 unidades, sendo 7.100 no Rio de Janeiro e 46.700 na Guanabara, e que o número de unidades entregues, anualmente, na Guanabara seria aproximadamente de 4.800; e, mais ainda, que o retorno das prestações situava-se na faixa de 50% apenas

— isso até setembro de 75 — e que encontrou, igualmente, inúmeras obras paralisadas. Pode V. S.ª nos dar um esclarecimento a respeito dessa situação que V. S.ª nos trouxe?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Realmente, o problema de arrecadação é um problema sério. Sério e grave; temos tomado um cuidado muito grande e ativado com todas as forças de que dispomos, com todos os recursos e com todos os incentivos que nos dá, que nos pode oferecer o banco e seus programas e sua assistência técnica, colaborando conosco, ajudando-nos, instruindo-nos, instruindo nosso pessoal. Tivemos que para isso preparar gente; tivemos que para isso especializar gente. Demorou algum tempo a implantar-se um processo que pudesse frutificar. Realmente, pudemos implantar e realmente ativar, em termos de arrecadação, com os dois procedimentos de cobrança amigável, o ajuizamento daqueles inadimplentes, recalcitrantes e comprovadamente em situação financeira possível de pagar. Estamos conseguindo chegar a índices bastante mais satisfatórios e temos como meta superar os 85% que é o que considero um ponto mais ou menos lógico, tendo em vista que há o desemprego na classe de compradores. O emprego nunca é definitivo. Há o desemprego, há a rotatividade de empregos que daria uma margem a uma pequena inadimplência corrigível a médio prazo. Com relação a obras e contratos não tinha o mesmo volume da COHAB — São Paulo. Realmente, acabamos obras que estavam em andamento, apenas mantivemos os contratos, concluímos e fizemos a entrega dessas unidades. Apenas três obras estavam totalmente paralisadas, com problemas de empreiteiros e da própria companhia, junto ao banco. De forma que isso nos deu margem a concluir essas obras de Itaperuna a que me referi, e Niterói, na Rua Benjamim Constante — o conjunto fica a 10 minutos das barcas — e mais ainda em Nova Friburgo, onde estamos com a obra em andamento. Mas não eram conjuntos enormes, eram conjuntos todos de 120 a 130 unidades. A maior é a de Benjamim Constante, em Niterói, com 144 unidades. As demais estavam em andamento, continuam em andamento e concluídos os contratos satisfatoriamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª falou de setembro de 75; estamos praticamente em maio, são 4 meses; há 7 meses o retorno das prestações, quer dizer, a inadimplência ascendia a cerca de 50%, quer dizer, o retorno das prestações era de apenas 50%: logo, é inadimplência. A que atribui V. S.ª — era essa a minha pergunta, talvez eu não me tenha feito entender — a que atribui V. S.ª tão alto percentual? Teria sido da administração anterior ou — não vamos levantar problemas — da orientação anterior com relação à fixação, à estimativa, à verificação da renda familiar, ou da capacidade de endividamento ou das possibilidades? Algum fator determinou isso, uma vez que informa V. S.ª que está regularizando e que a adimplência aumentou bastante. A minha pergunta situa-se neste ponto, exatamente: quais seriam as razões dessa alta taxa de inadimplência?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu colocaria em primeiro lugar, realmente a falta de mecanismos adequados para receber essas importâncias. Realmente, há falta de agressividade, há falta de ir buscar o dinheiro. Vamos receber, ao invés de, passivamente, aguardar que nos venham pagar. Em segundo lugar, também deficiências na comercialização das unidades. Havia uma precária ou nenhuma seleção. Posso relatar, por exemplo, que, em um conjunto, eu tinha 2.000 famílias incapazes de pagar e que foram colocadas lá apenas por necessidade de remoção de uma favela. Quer dizer, isso seria um motivo sério: num conjunto de 7.000 unidades, 2.000 têm uma representatividade bem alta.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — 30%.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — É. De forma que motivos dessa ordem não me parecem os mais importantes para a inadimplência apontada.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A minha pergunta não diz respeito propriamente à COHAB, mas diz respeito diretamente ao Plano Nacional de Habitação. O BNH alterou recentemente o prazo de um contrato de 20 para 25 anos; 25 anos na vida média de um brasileiro é bastante tempo. É 50% da sua vida útil, pelo menos, talvez até mais. Eu acredito que a finalidade desse alongamento no prazo foi justamente reduzir a prestação inicial para possibilitar a maior número de brasileiros a aquisição da casa própria. É o meu ponto de vista. Então, faria uma pergunta: admitamos — e todos estamos sabendo — que o aumento do custo dos materiais de construção — ainda agora no almoço tivemos oportunidade de debater esse assunto — foi vertiginoso: o ferro, o cimento, o tijolo aumentaram mais de 100%. E eles são componentes da construção que entram com percentuais elevadíssimos. Vamos admitir que o custo desses materiais de construção — uma vez que o BNH visa exatamente a construir casas e vender para o mutuário — quer dizer, é uma questão que não diz respeito propriamente à média da alta do custo de vida. O custo de vida pode subir 30%, 20%, pode ser controlado em até 15%, mas se o material de construção subir incide diretamente sobre o BNH. Então, a minha pergunta seria essa: se o custo de materiais de construção continuar subindo como tem subido e sem o correspondente reajuste salarial nos mesmos percentuais, qual seria a solução, no seu entender? Porque, nesse caso, quer-me parecer que se o custo dos materiais de construção sobe 100% e a renda do trabalhador 30 ou 35, 40% é evidente que uma faixa maior estará impedida de se beneficiar da aquisição da casa própria. Então, pergunto a V. S.ª, qual seria a solução?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Alongar mais prazos. Em alguns casos, o BNH tem até adotado prazos de 30 anos. Diria V. Ex.ª que tendo em vista a vida média do brasileiro, há o sistema de seguros, que dá cobertura total ao crédito para o agente financeiro e segurança para a família, para os dependentes do adquirente, no caso de falecimento ou em caso de acidente, em que ele fique improdutivo. De forma que não haveria insolvência do sistema. Poder-se-á aumentar o prazo, o que, entretanto, não seria desejável, para, vamos dizer, o volume ou o interesse no número do que se precisa produzir. A outra alternativa seria reduzir cada vez mais a habitação, o que seria também indesejável. De maneira que o que precisamos, no momento, é desejar que tudo isso não aconteça, não é? Porque realmente seriam problemas terríveis, indesejáveis em qualquer sistema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas é um correr de risco principalmente nessa faixa de menor poder aquisitivo, de 20 para 25 anos, para atender, quer dizer, houve um precedente. A finalidade foi justamente atender. Então, se já houve um precedente, pode vir a acontecer um segundo, um terceiro, e nesse caso, então, como tive oportunidade até de conversar, ou o financiamento do BNH se tornaria uma espécie de aluguel perpétuo; em 30 anos diminui a rotatividade, principalmente o trabalhador que é subnutrido, mal alimentado, com deficiências de toda ordem, a vida dele não tem longevidade muito grande, não. Na esfera da sua competência, da sua jurisdição, após a nova decisão do Governo de permitir que o trabalhador utilizasse o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço para amortização ou liquidação dos seus débitos junto ao BNH, houve na esfera de sua jurisdição algum caso de utilização do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Tivemos apenas duas solicitações, que chegaram à conclusão; amortizaram parcialmente os seus débitos, mas não foi uma procura enorme. Nessa faixa de salários a rotatividade de emprego é muito grande e o saque do Fundo de Garantia também é grande. De forma que não resulta em uma poupança a longo prazo, é realmente de curto prazo. Ele não tem grande influência.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu tive, inclusive, oportunidade de debater esse assunto com S. Ex.ª o Sr. Ministro Rangel Reis, porque, no meu entender, essa medida não trará nenhum benefício ao trabalhador. Eu acho, absolutamente — é um ponto de vista meu, e estou levando a V. S.ª — inócua pelo seguinte: porque hoje, pela atual legislação trabalhista brasileira, o patrimônio que o trabalhador tem ele utilizado nos casos de despedida sem justa causa, ele tem utilizado e bastante; em acidentes de trabalho, etc., aquelas condições já estatuídas em lei. Ele tem utilizado, mas é o único patrimônio, porque a estabilidade praticamente é assunto do passado. Porque todo trabalhador, hoje, quando ingressa numa empresa, assina opção pelo Fundo de Garantia, renunciando, conforme determina a lei, ao instituto da estabilidade. Então, esse patrimônio do trabalhador cresce em proporções pequenas, porque um trabalhador de salário mínimo recolhe Cr$ 32,00; em 12 meses seriam Cr$ 360,00; em 5 anos, que é o que ele pode receber, com correção e tudo ele poderia ter uns Cr$ 4.000,00 ou Cr$ 5.000,00. Agora, se ao cabo de 5 anos ele tirou um financiamento na base em que V. S.ª falou de Cr$ 55.000,00 esses Cr$ 55.000,00, com as correções a 26% como a deste ano — no ano passado foi de 34% — a se manter a 26 a 25, uma média, vamos admitir, de 25% dentro de 5 anos, o acréscimo do débito será algumas vezes superior àquilo que ele vai amortizar com o seu Fundo de Garantia de Tempo de Serviço e ele vai ficar a zero na sua conta. Ele fica a zero e parece que não lhe beneficia em nada. Assim, pelo menos, um benefício paupável; de modo que essa medida, no meu entender não foi oportuna; não trará os benefícios que se quer dar. É a pergunta que faço a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que é exatamente o contrário. O Fundo de Garantia gerou um benefício paralelo, que dá uma possibilidade de adquirir a habitação. Todos nós sabemos que inúmeros países do mundo lutam por falta de recursos para construir habitação para seus trabalhadores. Exatamente, o Fundo de Garantia é que propiciou essa massa de recursos para a construção. Então, o que ele tem, ele pode ter perdido, se é que isso era um benefício — a sua estabilidade. Mas ele ganhou um benefício indireto que é a habitação, é a poupança, é a introdução dele, enfim, em soluções de elevação econômica. A casa não é um bem que ele vende, que ele dispõe. É um bem que ele deixa para sua família, que ele quita

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
141

em caso de sua morte, pelo seguro. Então, ele, a rigor, teve um benefício muito maior com o Fundo de Garantia. Repare bem: numa casa de Cr$ 55.000,00 que ele junte Cr$ 5.000,00 em cinco anos para abater a casa, veja bem, é de 1/5 do prazo que ele tem que pagar. Ele está pagando 1/5 da casa.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Sim, mas durante esses 5 anos foi corrigido o débito também.

O SR. DEPOENTE (**João Baptista Pizarro Drummond**) — Como foi corrigido o seu Fundo, o seu depósito.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Mas o depósito é em proporções, em volume muito menor, então, um cálculo que faço aproximado é que em 5 anos, esse depósito, vamos admitir, de dois salários mínimos, que ele tire uns Cr$ 5.000 ou Cr$ 6.000,00... Talvez eu não tenha explicado bem: o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço está prestando um benefício inestimável ao adquirente da casa própria, ao trabalhador, porque com o dinheiro dele é que se compra a casa, que é onde há a possibilidade de formação das COHABs, do Plano Nacional de Habitação se desenvolver, mas não é essa a minha pergunta. É essa medida de o trabalhador pegar o saldo que está na conta dele, que o Governo está usando para construir casas, o que é muito natural, que é a fonte primordial de recursos, o saldo dele está aí. Agora, o que acho, em termos do que penso, em termos da medida, é que ele vai sacar o seu saldo daquela conta vinculada do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço para amortizar apenas uma parte da correção monetária. Então ele não vai pagar nada, ele vai amortizar uma parte, mas vai ficar sem saldo. E se amanhã ele tiver um problema não tem um tostão para atender às suas necessidades. E talvez em virtude disso ele não possa pagar a prestação. Na mudança de emprego ele saca o Fundo de Garantia e com aquele recurso ele paga as prestações. Agora não, ele entregou tudo o que ele tinha ao BNH, o BNH quis Cr$ 55.000,00 — não vamos fazer esses cálculos, porque não sou engenheiro, nem matemático e nem temos computadores aqui, mas assim a grosso modo, Cr$ 55.000,00, corrigidos em 5 anos, praticamente quase dobra o valor do débito. Então, vamos admitir que seja de uns Cr$ 30.000,00 o aumento do débito; em função das correções ele tem Cr$ 6.000,00. Então, ele teve Cr$ 24.000,00 de correção. Ele diminuiu a intensidade da correção, diminui um pouquinho a prestação, mas fica a zero na sua conta; pode gerar um problema social para ele. De modo que seria interessante que as COHABs e as companhias de habitação e as financeiras orientassem o mutuário quando ele dissesse; "— Olha, quero abrir mão de todo o meu Fundo". — Mas, e você? Como é que fica sua situação? Para evitar que uma medida, que tem um objetivo sadio, que é o de reduzir a prestação, amortizar, não conduza a uma situação pior, de conseqüências imprevisíveis. Foi essa a pergunta que fiz a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (**João Baptista Pizarro Drummond**) — Pois bem, Deputado, eu poderia responder com um provérbio antigo, porque dois proveitos, realmente, não cabem num saco. Ainda mais que nós partimos de uma renda que é renda quase de sobrevivência, e, para cujo detentor desta renda, é realmente ainda difícil levar a habitação. De maneira que o depósito existente, de qualquer maneira, é uma dependência realmente do salário que ele ganha. Provavelmente em níveis maiores e com respostas melhores ao endividamento dele, que hoje se adotam, pelas novas condições que o banco nos dá. Realmente, níveis maiores de salário tem respondido melhor. Mas, por um nível de salário mínimo, realmente, a própria casa já é um problema difícil, é um problema social mesmo. De forma que mexer no Fundo de Garantia é agravar apenas o problema social.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Dr. João Baptista, eu vou fazer mais uma pergunta. V. S.ª estabeleceu o sistema de inscrição, de lista, não é?

O SR. DEPOENTE (**João Baptista Pizarro Drummond**) — Permanentes.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Listas permanentes. Então, V. S.ª podia me responder qual é a percentagem do atendimento em relação ao número das inscrições? Em que percentagem tem sido atendido?

O SR. DEPOENTE (**João Baptista Pizarro Drummond**) — Até 31 de dezembro, nós tínhamos trinta e um mil e poucos inscritos, no Rio de Janeiro e três mil e poucos em Niterói. Em Niterói já atendemos, dos inscritos desse primeiro conjunto entregue em fevereiro, apenas o que estávamos acabando, ou o que pudemos acabar de obras, lá, que foram 144. Estamos já iniciando projetos, também em Niterói, da ordem de quinhentas e poucas habitações e implementando novos projetos, de forma que possamos atender sempre em prazo aproximadamente de dois anos. No Rio de Janeiro, atenderemos, até setembro, para entrega dessas primeiras unidades, cerca de cinco mil candidatos, cinco mil inscritos e classificados. Eu lembro que dos inscritos nem todos chegarão a ser atendidos, porque há muitos que mistificam, que enganam as suas condições, e isso é condição de desclassificação imediata. Eles enganam renda, distorcem fatos. De forma que, para evitar as distorções totais, nós temos que elimina-los.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Quer dizer que V. S.ª acredita que o prazo médio de espera será de dois anos e pouco?

O SR. DEPOENTE (**João Baptista Pizarro Drummond**) — O prazo médio de espera deverá ser de dois anos, desde que não se agrave o problema de poder contratar novos empréstimos — isso ligado ao endividamento do Estado — desde que nossos programas possam ser desenvolvidos na medida em que foram projetados, programados.

O SR. RELATOR (**Deputado Fernando Gama**) — Pois não, Dr. João Baptista, agradeço e me dou por satisfeito. Muito obrigado pela presteza e solicitude das suas respostas.

O SR. DEPOENTE (**João Baptista Pizarro Drummond**) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Tem a palavra o Deputado Darcylio Aires.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Eu, de igual modo, desejo saudar V. S.ª pela franqueza com que se está havendo no depoimento que presta a esta Comissão, a exemplo do que já aconteceu com o seu colega de São Paulo. Minha primeira pergunta é a seguinte: pelo que tenho ouvido e entendido, o êxito das COHABs está intrinsicamente ligado ao êxito das administrações municipais e estaduais. Eu queria saber de V. S.ª se isso é correto?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Concordo plenamente. Diretrizes do Governo de um Estado, de uma municipalidade e o apoio que elas possam dar aos programas habitacionais, a este nível, realmente, são os indicadores mais precisos do sucesso ou insucesso dos programas.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Minha pergunta foi feita porque a nossa Comissão busca exatamente isso. Busca conhecermos o funcionamento das COHABs ou do Sistema de Habitação Nacional. Então nós temos que estar sempre presentes. Só poderá ter êxito pleno, o sistema, se os governos municipais e estaduais e também o federal, cooperarem decididamente para que possamos atingir um resultado bastante satisfatório. Esta é a minha convicção e que V. S.ª me responde rotativamente. Eu desejava saber em seguida, Sr. Presidente, se a fusão das COHABs do Estado do Rio ou da Guanabara resultou num fato positivo?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que sim, porque, inicialmente, teríamos uma enorme economia administrativa com uma só empresa operando. Teríamos uma uniformidade de procedimentos, o que daria ao público a maior chance de entender o sistema e de tentar conjugar as suas aspirações, os seus interesses com aquilo que a gente possa oferecer a eles. E, além do mais se falarmos em termos físicos do antigo Estado da Guanabara e do antigo Estado do Rio, isso propiciaria toda a limitação que tinha o Estado da Guanabara de espaços, uma possível transferência de populações para as proximidades da fronteira do antigo Estado da Guanabara, o que seria praticamente impossível em outras épocas.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Muito obrigado. Eu ousaria por fim, Sr. Presidente, saber se dos 50% de retorno — a que V. S.ª aludiu — a maior parte da inadimplência seria do Estado do Rio ou do antigo Estado da Guanabara?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Do antigo Estado da Guanabara.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Não se levando em conta o número de habitações?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não. Eu estou falando em índice relativo.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Índice relativo.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Índice relativo. O antigo Estado da Guanabara.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Eu perguntaria a V. S.ª: o Presidente do BNH, depondo aqui, informou, que há um projeto de compra para estocagem de terrenos, através das COHABs e do sistema. A COHAB está estocando terrenos?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Estamos. E estamos, evidentemente, dentro de um plano integrado, trabalhando juntamente com a Fundação do Desenvolvimento da Região Metropolitana, com a qual elegemos as áreas mais indicadas para a locação desses conjuntos; com a FIDERGE — Fundação do Desenvolvimento Industrial do Estado do Rio de Janeiro — e outros organismos que trabalham pelo desenvolvimento do Estado. Elegemos regiões e vamos em busca de propostas para aquisição de áreas. Levamos ao BNH que nos financia essas áreas para estoques que, evidentemente, não são a longo prazo, porque não haveria condições para isso.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
142

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Agradeço a V. S.ª e me dou por satisfeito.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Presidente Drummond, aceite deste seu amigo e admirador as congratulações pela maneira lúcida e objetiva do seu depoimento. Peço permissão para, preliminarmente, fazer uma rápida explicação a respeito daquilo que tive oportunidade de sugerir na nossa sessão matutina. Acho que a CEHAB, resultado da fusão, se eleva à importância de uma Secretaria de Estado, como uma expressão invulgar no contexto histórico fluminense. Acredito mesmo que o tripé — administração-transporte-habitação, sustente o processo da fusão. Um companheiro de Bancada, que nos honra com a sua presença, o ilustre Deputado Pedro Faria, também entendeu, como eu, naquela ocasião, que a fusão era um remanejamento geopolítico do maior interesse nacional. Poucos, na Bancada emedebista, tiveram esse entendimento. Se ela falhar na sua execução, se ela estiver defasada, se ela se atrasar no processo de implantação, este é um outro problema. Em tese, considerávamos, na ocasião, que a única saída para o congestionamento urbano, para a explosão demográfica do então Estado da Guanabara, e a única saída para a ativação das potencialidades tão adormecidas, do antigo Estado do Rio seria a fusão. E pela importância que a CEHAB tem, não só em oferecer teto aos necessitados na Guanabara, mas de implantar uma política habitacional no novo Estado do Rio de Janeiro, consentânea com as necessidades do seu desenvolvimento urbano, em consonância com o que deve ser a expressiva missão da área metropolitana do Grande Rio. O parcimonioso e justo desdobramento urbano do desenvolvimento da cidade Município do Rio de Janeiro, a integração da periferia de todo o Grande Rio, a reversão dos hábitos habitacionais — nós vivemos no Rio de Janeiro um fenômeno extremamente defeituoso: o Rio de Janeiro tem um vício de habitação: as classes menos favorecidas residem na periferia, nos locais mais distantes do mercado de trabalho, nos locais mais custosos para o acesso aos centros urbanos, quando, evidentemente, a tendência de todas as grandes concentrações em países desenvolvidos é exatamente o contrário. As classes menos favorecidas, próximas aos centros urbanos e aos mercados de trabalho, e as classes mais favorecidas, na periferia. Evidentemente, isso tudo será um programa de transporte integrado, um programa de política de habitação. Sr. Presidente, Dib Cherem, faço esta rápida digressão sem outra finalidade a não ser a de justificar o empenho, não só como representante fluminense, mas como representante, nesta CPI, do Movimento Democrático Brasileiro, de que tenhamos para com a CEHAB do Estado do Rio de Janeiro, pelas suas especiais responsabilidades na conjuntura da fusão, uma atenção especial. Daí a minha preocupação, tão compreendida por V. Ex.ª, da fazermos a diligência que, em fim, já foi estabelecida, uma vez feita esta preliminar, e pedindo desculpas pelo alongamento, eu indagaria do insigne Engenheiro Drummond, Presidente da CEHAB do Rio de Janeiro, se tem condições de estimar o **deficit** habitacional do novo Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Ex.ª, eu diria que nenhum de nós poderia estimar, uma vez que o **deficit** ainda não foi devidamente classificado. Que **deficit** nós deveríamos saber: é o quantitativo? É o qualitativo? Qual o índice de conforto necessário a uma habitação para a gente considerar aquilo como uma habitação? Esses fatos todos ainda terão que ser bastante debatidos e conscientizados para se poder chegar a números definitivos. Em que pese, entretanto, não se ter esses índices, nós temos nos baseado na evolução demográfica dos diversos Municípios e com base neles é que estamos formulando, limitando ou ampliando esses ou aqueles programas, dirigidos a este ou àquele Município.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a resposta e, realmente, reconheço a imensa dificuldade de um diagnóstico diante do fato novo do remanejamento geopolítico. Posso avaliar a dificuldade da CEHAB em atender a premência da necessidade de teto e ao mesmo tempo estabelecer um programa de política habitacional para a nova área. Nós sabemos que para 1976 já estão contratadas 5.904 unidades. Esta previsão de contratos para unidades em 77, 78, 79, haveria uma estimativa nesse sentido?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Pelos estudos procedidos não só por nós, como pelos estudos existentes e metas estabelecidas pelo PLANAP, programa para esse nível, no BNH, eu diria que a meta a ser atingida, anualmente, é 30 mil unidades, 30 mil atendimentos familiares anuais. É a meta a ser atingida. Não estamos, diria mais, preocupados com a nossa produção, mas com a continuidade de produção da empresa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E essa meta, estima-se atingi-la quando, em 77?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Estima-se atingi-la em 77.

O SR DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Embora em 76 os contratos se restrinjam apenas a 5.904?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — No primeiro semestre.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E a estimativa do segundo semestre?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — No segundo semestre nós devemos atingir cerca de 16 mil unidades.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Num prazo médio de construção de dois anos?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Um ano, no máximo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Um ano.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Um ano, 12 meses.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Presidente Drummond, as inscrições que foram feitas, V. S.ª se refere a 31 mil no Rio de Janeiro, quer dizer, usuários da ex-Guanabara?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Da ex-Guanabara.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E 3 mil em Niterói, usuários do ex-Estado do Rio.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, não. O Grande Niterói.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Grande Niterói.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — O Grande Niterói, porque inscrições especificamente foram feitas em outros Municípios como Itaperuna, como hoje estamos fazendo em São Fidelis...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Que não estão nesse total de 31 mil, mais três.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Bom, de Itaperuna já estão, porque já foram classificadas e entregues as unidades, num total de 33 mil.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Bom. Aproximando-nos de 35 mil inscrições.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Perfeito.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Essas inscrições são gratuitas?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, senhor. Elas nos custam, o processamento nos custa. Nós cobramos, individualmente, 27 cruzeiros para processar as inscrições. E eu justifico mais um pouco: se nós as fizéssemos gratuitas, nós teríamos realmente, para cada família, duas a três inscrições, o que seria penoso para nós. Procuramos cobrar o mínimo possível para termos um bom serviço de atendimento para as partes e poder processá-lo convenientemente, em prazos adequados, e extrair os indicadores de que precisamos para os planejamentos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Presidente, esse preço de 27 cruzeiros é uniforme?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, é 5% da renda mínima.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sim, mas a minha pergunta... vou explicitá-la melhor: um pretendente da Fazenda Botafogo, ao se inscrever, paga 27 cruzeiros; um pretendente de Itaperuna paga os mesmos 27 cruzeiros?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, no interior nós cobramos apenas 10 cruzeiros, porque nós não temos um dispositivo. Deslocamos o dispositivo por dois ou três dias, de maneira que nos fica bem mais barato. Com isso custeamos, apenas, as despesas de deslocamento dos nossos técnicos, e trabalhamos, em geral, com funcionários das Prefeituras locais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas a grande maioria das inscrições paga preço de 27 cruzeiros.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Exata. A grande maioria.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Presidente, V. S.ª afirma em seu depoimento: "Dos inscritos nem todos serão atendidos". Parece-me que esta afirmação é absolu-

tamente óbvia, porque mesmo nos números explicitados para este período preliminar de implantação da CEHAB, existe uma demanda muito maior do que a oferta. De modo que, evidentemente, há uma sobra se pretendentes inscritos. Esse preço das inscrições fica a fundo perdido?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Cada família que se inscreve dá a mesma despesa à companhia, porque nós temos que atendê-la, temos que processar os dados que ela nos oferece, temos que perseguir uma solução para ela, e vamos perseguir todas as soluções possíveis para atender ao máximo de inscritos. Temos perseguido, temos atribuído, através das inscrições, também as unidades de vacância. Algumas que são de muito baixo custo, que podem atender, de certa forma, aos de renda mais baixa. Temos esperança de, através do PROLURB — Programa de Lotes Urbanizados — atender, ainda, a uma massa bem maior e, talvez chegar ao máximo possível dos inscritos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Obrigado.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Nós falamos que eliminávamos aqueles que distorcem as informações. Lembrem-se que há esse detalhe.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Isso até merecia, moralmente, uma multa.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Exato.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas, Presidente, quais as medidas concretas, já em fase de planejamento, para a definição da nova política habitacional do Estado? Qual o entrosamento da CEHAB com a área metropolitana do Grande Rio? Quais as providências e entrosamento e convênios, porventura existentes entre a CEHAB e o metrô, entre a CEHAB e a Rede Ferroviária Federal? Quais os convênios e entendimentos entre a CEHAB e o BNH, no sentido de repasse da CEHAB para promoção de programas e financiamento de programas para se implantar uma nova política habitacional na área, sobretudo, no Grande Rio?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Toda filosofia da política habitacional do Estado está traduzida no PLANRIO que V. Ex.ª conhece. Os números sofrem modificações periódicas e realmente, os registros de números, ali, não foram satisfatórios mas toda a filosofia está ali implantada. Com a fundação de áreas metropolitanas nós temos um enorme entrosamento, no sentido de eleger regiões e áreas destinadas ao desenvolvimento de programas habitacionais. Isso vem sendo feito com intensidade, com constância, pois, cada projeto, cada estudo ou cada região tem sido debatida com os técnicos da entidade. Com a FIDERGE, conforme eu me referi, de forma a poder articular com maior perfeição a produção habitacional, com a possibilidade ou com o mercado de emprego que se está formando- — Santa Cruz, almares, Fazenda Botafogo, Três Rios — imagina-se também uma região industrial — Nova Iguaçu, etc. Em todas aquelas regiões em que se pretende implantar indústrias há estudos em elaboração para agregar regiões habitacionais. Estamos em perfeita articulação e com convênios firmados com a Companhia de Desenvolvimento Industrial — CODIN — companhia que vende as áreas da Fazenda Botafogo, que nós já estamos produzindo e outras da COPEG, num perfeito entrosamento, de forma a que se façam, também, inscrições para adquirentes dentro das indústrias que se vão transportar para essas áreas. Eu faço essas inscrições e quando o número é satisfatório, desloco técnicos e funcionários para lá, que fazem as inscrições dentro da própria indústria, que se vai deslocar para essas regiões em que se estão desenvolvendo programas industriais. Evidentemente, as limitações do Estado estão no poder de endividamento. Esses programas só serão limitados se nós não obtivermos uma maior utilização de recursos alocados pelo Estado para, realmente, poder-se desenvolver obras de infra-estrutura, antecipando a construção de unidades habitacionais. Por outro lado, eu diria que a nossa articulação, de modo geral, com as Prefeituras, também, tem dado excelentes resultados, não só na localização do conjunto, como na preparação de infra-estrutura, como na obtenção de terrenos das Prefeituras, que ainda dispõem de áreas, ou que sentem uma necessidade de novos projetos habitacionais, e também na formulação de uma legislação que nos permita baixar custos. Nossas unidades merecem uma legislação especial, de forma a que se possa minimizar custos e atender a um maior número de famílias. E temos obtido, temos articulado com todos esses poderes de forma a obter, da legislação, recursos necessários para o nosso empreendimento. Convênios também têm sido firmados com os organismos de programas sociais, como Fundação Leão XIII, que hoje está com todos os programas de desenvolvimento social do Estado, e que em nossos conjuntos está promovendo cursos de profissionalização e atendimento social, de modo geral. Complementa-se, assim, o que nós não podemos fazer, porque é muito oneroso, o apoio social a todos os conjuntos. A Fundação complementa o pouco que nós já estamos desenvolvendo. Temos articulado com a FEEM, também, através de programas para montagem de creches e cursos de higiene para mães e tudo mais que possa ser dirigido à melhoria da condição do menor. Enfim, temos articulado com todos os organismos para promover programas em nossos conjuntos nos antigos e nos novos. Eu tenho impressão que isso seria o desejável para o Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Eu agradeço as respostas de V. S.ª e pergunto: o equipamento social dos conjuntos residenciais, com o objetivo de transformá-los de aglomerados humanos em comunidades, dentro de um programa de promoção humana e comunitária, são dados apenas pela Fundação Leão XIII e pela Fundação Estadual do ...

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não. A parte de ensino primário, a própria Prefeitura. E neste momento nós acabamos de concluir 9 escolas em conjuntos nossos. Nós fomos agentes promotores e agentes financeiros da municipalidade do Rio de Janeiro. Estamos iniciando, neste momento, 25 novas escolas, em outros conjuntos. E também em outros bairros nós também somos agentes promotores, não mais agentes financeiros porque, neste momento, o BNH não nos permite ser agentes financeiros. O agente financeiro e o Banco do Estado que, afinal de contas está integrado em todo esse contexto, esse desenvolvimento do Estado. Além disso, estamos edificando duas creches, uma em Santa Cruz — e são da FEEM os recursos repassados à Fundação do Bem-Estar do Menor. E estamos articulando a construção de quatro centros sociais urbanos, com recursos federais para esse fim, além de mais dois centros sociais que estão sendo projetados pela FUNABEM. E alguns pequenos centros sociais integrados, que nós mesmos estamos fazendo, aproveitando lojas e conjuntos de lojas que haviam sido abandonados, depredados em alguns conjuntos. Estamos reformando e transformando aquilo em salas de aula e dependências que vão acolher técnicos da Fundação Leão XIII, da FEEM, da FUNABEM e de quaisquer órgãos, SESI e SENAI, que nós levamos para fazer cursos e desenvolver programas de desenvolvimento comunitário e de apoio social.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Muito obrigado. Nós sabemos que a COHAB ou CEHAB, são de economia mista, Estado majoritário. Logo, dentro da estrutura do Estado, a companhia tem o seu lugar. Sabemos das dificuldades do processo de endividamento do Estado. Inclusive o Ministro Rangel Reis, depondo nesta Comissão, nos revelou uma breve mensagem do Governo, no sentido de que o Senado reformule o estatuído na Resolução n.º 62, para atender exatamente o aumento de limites no endividamento dos Estados e Municípios. Sabemos que isso implica em dificuldades de obras de infra-estrutura e que com isso retarda a programação habitacional. Mas não me refiro às obras de infra-estrutura feitas **a priori**. Refiro-me às obras de acabamento que precisam ser feitas **a posteriori**. V. Ex.ª não desconhece a situação deplorável de alguns conjuntos, inclusive Município do Estado do Rio de Janeiro em que a COHAB fez com que o seu empreiteiro acabasse a obra, liquidasse o contrato, recebesse, mas o morador não tem praticamente acesso a sua unidade habitacional, tamanho o estado deplorável das vias de acesso, enfim, de todas as obras. Sempre existe uma tendência de se passar a responsabilidade. Não, isso é estadual, isso é municipal, isso é do órgão X, do órgão Y, e assim por diante. ergunto: quais as providências da CEHAB no sentido de coibir esse estado de coisas, no sentido de providenciar de imediato essas obras de acabamento desses conjuntos, sobretudo aquelas condições mínimas de acesso. Eu conheço e alguns Deputados aqui conhecem, e muito bem, alguns conjuntos que por exemplo com chuva um doente não pode ser removido. Isso no centro do Município do Rio de Janeiro. A Prefeitura numa situação de endividamento progressivo, reclamando recursos. Enfim, quais as medidas práticas no sentido de coibir esses estado de coisas?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria a V. Ex.ª que pavimentação em conjunto só no ano passado pudemos fazer em Vila Kennedy. Praticamente já está toda pavimentada. Acessos em diversos outros conjuntos já foram feitos também. Hoje, os conjuntos do territórios da antiga Guanabara eu diria que estão todos pavimentados, com pequenas coisas a complementar. Mas a grande maioria já está pavimentada. O grande problema nosso está no outro lado da Baía, do Grande Niterói e nos municípios da Baixada, em que realmente os conjuntos não tiveram o acabamento, todas as obras de infra-estrutura concluídas. Faltam via de regra, as obras de drenagem e águas pluviais, microdrenagem, e também a pavimentação. Já concluímos da mesma maneira que fizemos no norte do Estado, em Campos, que acabamos de concluir em convênios com a Prefeitura as melhorias e estamos fazendo convênios com as diversas Prefeituras de modo a haver uma colaboração mútua nesse trabalho de conclusão dos conjuntos não só da darte de pavimentação mas também para dotá-los de alguma coisa mais em termos de áreas de lazer, praças, de dotá-los de escolas em alguns lugares que não têm. Isso evidentemente é programa da Prefeitura, o primeiro grau. Estamos acertando, projetando e transferindo para

elas os terrenos necessários à construção dessas escolas. Esses convênios já começaram a frutificar pois que em Campos praticamente já estamos concluindo. Vamos agora em Nova Iguaçu fazer a mesma coisa, só que numa escala muito maior. Em Nova Iguaçu temos quatro conjuntos precisando de muito trabalho. Já estamos iniciando entendimentos em São Gonçalo para resultar nas mesmas obras de conclusões de pavimentação e de drenagem. De forma que pretendemos levar a efeito essas obras através de convênios com as Prefeituras, em que parcialmente nós repassaremos recursos a elas e parcialmente nós executaremos os serviços necessários.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Presidente Drummond, agradeço e renovo aqui o meu reconhecimento pela fidalguia da sua exposição e pela lucidez e objetividade da sua palestra. Foi uma contribuição preciosa a esta CPI. Aguardo também desta CPI uma contribuição para o seu imenso desafio na implantação sobretudo do plano da habitação no novo Estado do Rio de Janeiro.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Sr. Deputado Henrique Pretti.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente da CEHAB, João Baptista Pizarro Drummond, em primeiro lugar desejo cumprimentar a V. S.ª pela objetividade das respostas, do depoimento de V. S.ª e acima de tudo pelo serviço que vem prestando à CEHAB do Estado do Rio de Janeiro, que é de apio social, inclusive com cursos de readaptação de famílias. Pouco teria que perguntar a V. S.ª, dado que já foi feito diversos outros colegas desta Comissão. Apenas para que a maioria das minhas perguntas possam elucidar um trabalho que venho desenvolvendo e espero apresentar a esta Comissão como sugestão e modificações futuras. O retorno é fundamental para a CEHAB pelas COHABs, inclusive para o BNH. A inadimplência no Estado de São Paulo como no Rio de Janeiro e alguns outros Estados atinge a um percentual elevado. Perguntaria a V. S.ª se não haveria uma possibilidade da CEHAB ou COHAB fazer convênio com as entidades a que pertencem os mutuários e que fossem descontados em folha esses pagamentos a fim de evitar atrasos? Nós sabemos que às vezes por um descuido o trabalhador facilita no pagamento de uma prestação. Vem a dificuldade da segunda e vão-se acumulando. Essa seria uma maneira prática, talvez, de evitar a inadimplência. O que me diz V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu digo a V. Ex.ª que é uma mais medidas que estamos adotando. Estamos procurando o que chamamos averbar em folha, ou consignar no salário sempre que possível a prestação da casa. No Rio de Janeiro, cada vez que fazemos inscrição em empresa impomos como condição primacial essa de o empresário nos fazer a arrecadação. Também diria a V. Ex.ª que com vistas a reduzir nossos custos administrativos estamos fazendo, já no interior, a cobrança através de bancos, o que realmente vem dando uma redução substancial no custo da nossa arrecadação.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado. Uma pergunta simples. Qual o custo do dinheiro do BNH para a CEHAB?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — O custo é em média de 2,5% no máximo para a CEHAB.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, ao abrir a concorrência para construção de casas ou apartamentos existe uma especificação do material a ser empregado naquela obra. Quem fiscaliza o emprego desse material e quem recebe essas obras?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — A própria companhia estadual de habitação é quem fiscaliza as obras e quem recebe e dá a aceitação às obras. Fazemos em duas etapas. Recebemos primeiro em caráter provisório, para que as unidades fiquem pelo menos 90 dias em teste já nas mãos dos adquirentes. Findos esses 90 dias, se nada tiver a reclamar da empresa nós damos o recebimento chamado definitivo. Enquanto isso mantemos em nossas mãos as garantias, as cauções e retenções normais de contratos para uma margem de recuperação de qualquer defeito, de qualquer falha que porventura possa surgir.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado. Sr. Presidente, sabemos que da faixa dos mutuários, há aqueles que têm condições de pagar uma prestação maior. Não seria possível fazer um cadastramento para que o próprio mutuário dissesse da importância que pudesse pagar por mês para que daí se desse o prazo para o pagamento da casa, onde teria maior rotatividade o dinheiro e assim facilitaria novas construções?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — O BNH tem vários programas ou vários níveis. O nosso nível de programa atinge até famílias cuja renda não supere cinco salários mínimos, ou cerca de 22 UPCs. Os demais programas como de cooperativos, por exemplo, absorvem as demais famílias de renda um pouco mais alta. Também poderemos fazer qualsquer contratos de venda desde que não superemos os 25 anos. Podemos reduzir o prazo se for conveniente para o comprador e se a renda dele indicar essa possibilidade.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não especificamente 5, 10, 15, 20 anos. Pode ser por 6 ou 8 anos?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Nada impede, desde que não superemos os 25 anos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, sabemos que o grande monstro em toda essa história, chama-se correção monetária. Vou fazer uma pergunta a V. S.ª talvez um tanto impertinente. Deixo V. S.ª à vontade para responder ou não. O Decreto 1.382, faz com que seja devolvida ao mutuário uma certa importância. Perguntaria se V. S.ª encara que o Governo tomou essa medida por achar absurda a aplicação da correção monetária sobre aquele empréstimo ou apenas de caráter social?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — A medida é basicamente de distribuição de renda, para que o cidadão que paga prestação ao Sistema Financeiro de Habitação tenha direito a um enorme desconto na sua declaração de Imposto de Renda. Isso não acontecia, entretanto, com adquirentes que não declaravam Imposto de Renda, porque não tinham renda para isso. Esse está recebendo uma devolução que o outro recebia. O Decreto-Lei n.º 1.358 substituiu outro decreto que dava esse desconto na sua declaração de Imposto de Renda. Basicamente a Lei n.º 1.358 o que faz é uma distribuição de renda.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª a gentileza de suas respostas e quero cumprimentá-lo pela maneira como se houve nesta Comissão. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Dib Cherem) — Tem a palavra o Sr. Deputado Cotta Barbosa para inquirir o Presidente da CEHAB da Guanabara.

O SR. DEPUTADO COTTA BARBOSA — Sr. Presidente Pizarro Drummond, ouvi atentamente sua brilhante exposição, mas quer-me parecer que todo esse elenco de medidas que o Governo vem tomando no sentido de que os mutuários do BNH, especialmente das COHABs, consigam manter suas prestações em dia, vêm sendo anuladas pelo efeito da correção monetária. Isso parece um fato indiscutível. Notamos na CEHAB de São Paulo, onde o Governo do Estado prestigia as obras executando a infra-estrutura, a Prefeitura colabora mandando seus assistentes sociais, enfim uma gama enorme de providências para fazer com que esse cidadão pague em dia suas prestações. Notamos que a situação do Rio está ainda pior que a de São Paulo. O índice de inadimplência é tremendamente grande. Acredito que a eliminação da correção monetária nesse tipo de financiamento talvez fosse mais econômico do que todas essas medidas que vêm sendo adotadas pelo BNH. Eu gostaria de ouvir a opinião de V. S.ª sobre esse assunto.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — A correção monetária é na realidade a pedra angular de todo um sistema. O sistema não teria condições de evoluir, de prosseguir, produzindo cada vez mais unidades, ou pelo menos o mesmo número se os recursos não fossem corrigidos, não fossem atualizados. Uma casa que ontem custava 30, hoje custa 32, amanhã custará 35. É preciso que se devolvam esses recursos de maneira que se possa produzir uma outra unidade para substituir aquela que já foi vendida. Isso é todo um sistema. Em retirando uma das peças da engrenagem, evidentemente passaria a falhar todo o restante do sistema. Além do mais essas medidas são sempre adotadas para essas famílias de faixa de renda muito baixa, que têm dificuldades, cujos empregos não são contínuos, há descontinudade de emprego, o sujeito sai e entra do emprego, para essas famílias é que são essas providências adotadas. Em outras faixas de renda esses problemas não aparecem com a mesma freqüência. As medidas judiciais são perfeitamente satisfatórias para colbir, para conduzir a uma perfeita regularidade de pagamento. Acho que se justifica plenamente os incentivos que não só funcionam como elementos de redistribuição de renda como condição social e sobretudo dão margem à estabilidade da vida das empresas de economia mista, as COHABs que produzem habitações para esse nível de famílias.

O SR. DEPUTADO COTTA BARBOSA — Eu fiz propositadamente essa pergunta a V. S.ª porque acredito que o volume de ônus trazido ao Estado com esses benefícios talvez se equipare à correção monetária. Ao que sabemos a aplicação do fundo do BNH nesse tipo de construção talvez não atinja 20% dos seus recursos próprios, segundo nos consta. Além do mais, o BNH se dá ao luxo de suportar bilhões e bilhões de prejuízos com essas arapucas que são instaladas através do País, como foi o caso da Vitória Minas e agora, que está muito claro na nossa lembrança, o caso do Grupo Lume. Devo dizer a V. S.ª que acho que nessa faixa se o BNH examinasse com mais carinho essa questão, notaria que essa faixa seria a faixa dispensada da correção monetária. Eu defendo a tese de que a captação de poupança pelo sistema do BNH jamais deveria ser permitido a essas empresas particulares. Temos as Caixas Econômicas Estaduais, a Caixa Econômica Federal e os

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
143

bancos oficiais que estão amplamente capacitados a promoverem essa captação. O que nós notamos é o seguinte: se o Governo tomasse essa providência, os bilhões que ele economizaria com o estouro dessas companhias daria para ele perdoar ou pelo menos reduzir a correção monetária desse tipo de habitação ao mínimo possível. Porque aí trata-se de um programa social. A pedra angular do sistema poderia ser um pouquinho diminuida e colocada essa diferença nas classes mais favorecidas, que correspondem a 80% dos financiamentos do BNH.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que a cobrança e os programas de incentivos são além de tudo educativos. Nenhum de nós gosta de pagar. Isso é uma realidade. De maneira que convém que seja assim, que se gaste também, mas que se lembre que isso aí tem um sentido educativo. Preparar essa população para entrar no regime do homem urbano.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Sr. Deputado Pedro Faria.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Sr. Presidente da CPI, Sr. Depoente, ilustre Dr. Pizarro Drummond, sendo também representante do novo Estado do Rio de Janeiro, e por via de conseqüência do antigo Estado da Guanabara, devo dizer de público que reconheço em V. S.ª autoridade em política habitacional, porque há longos anos vem participando desse sistema, mesmo quando ele era ainda pioneiro, ao tempo da Fundação da Casa Popular. Tive a honra até mesmo de em contactos àquela época, pelos idos de 55 ou 56, conhecer de perto o trabalho de V. S.ª e de uma equipe da Fundação da Casa Popular e nesta hora, apenas pelo aspecto não político, mas até pelo aspecto religioso consegui denominar, com aceitação da Fundação da Casa Popular, seu Conselho Técnico, a antiga Fundação da Casa Popular em Deodoro, com o nome de Bairro Guadalupe. Nessa ocasião passei a conhecer a atividade de V. S.ª Assim sendo, considero-me muito à vontade para fazer-lhe algumas perguntas, pedindo até que se algumas não puderem ser respondidas, que me fosse depois enviada a resposta através do Sr. Presidente da CPI. Mas acredito que talvez hoje possamos, em comum acordo, chegar aqui a um só denominador.

Sr. Depoente, o problema da habitação nos parece que não é meramente locacional. Parece-nos que deve merecer um tratamento nacional. No Rio como em São Paulo o êxodo da população interiorana, face aos problemas de ordem econômico-social, representa um difícil fator dentro da política habitacional do País. Como encara V. S.ª esse fator que eu diria negativo para um planejamento das antigas COHABs, hoje denominadas CEHABs?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Para um planejamento global e a nível nacional muita coisa evidentemente teria que ser feita. Há que ser feito um centro de triagem, há que ser feita alguma coisa que segure essa população no interior. A nível de nosso Estado estamos promovendo, estamos nos aproximando das industrias agro-açucareiras no Norte, de modo a criar núcleos junto à região, de forma a fixar essas populações um pouco ali mais perto e permitir que essa mão-de-obra seja mais permanente ali no local. Muitas outras coisas devem e precisam ser feitas evidentemente. Depende de muitos estudos, depende de muita pesquisa, de muito conhecimnto de cada fato regional, de cada fato local para que se chegue a nível de projeto de cada coisa. Realmente as maiores dificuldades que nós temos é sempre a migração que se faz para as grandes cidades, que agrava dia a dia o problema de ocupação da terra, gerando as favelas, gerando os aglomerados, as sub-habitações que são, afinal de contas, as piores condições que vemos em regiões de diversas cidades. O que se poderia a nível local também produzir seria o preparo de áreas urbanizadas a que essas famílias pudessem ser dirigidas no momento em que fossem se aproximando das cidades. É preciso sempre que isso seja articulado com o transporte de massa, que transforme o local de habitação em condições de acessibilidade viável a custos baixos, ao mercado de trabalho, ou que sejam próximos das áreas industrializadas, dos mercados de trabalho, de forma que imediatamente eles se introduzissem em canais de elevação de sua economia e possam realmente tornar-se urbanos e habitar convenientemente. Penso, Sr. Deputado, sem me estender muito, que teria dito de maneira generalizada o assunto. Mas é claro que essa matéria toda é muito ampla, muito vasta e que exige realmente pesquisas muito grandes e estudos muito maiores para que se possa chegar realmente a nível de um projeto.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Agradeço a V. S.ª a resposta. Ouço dizer, e com muita ênfase, que o carro do Plano de Habitação brasileira está pegando. É uma expressão muito vulgar, mas que é válida neste instante para situar a pergunta que quero fazer. Habitações de um modo geral vazias, apartamentos invadidos, despejos etc. Tudo se ligando às dificuldades financeiras dos mutuários. Eu perguntaria ao ilustre depoente onde estaria pegando esse carro do Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Os problemas conjunturais, a inflação, evidentemente prejudicam o desenvolvimento de programas e realmente a capacidade de endividamento das famílias. Realmente isso leva de alguma maneira à inadimplência de algumas famílias. Mas os dois indicadores que eu pude citar anteriormente, a falta de agressividade ou a falta de uma maior atividade na própria arrecadação é que nos levou realmente a uma situação de arrecadação bastante baixa. Hoje nós podemos recuperar com os incentivos mais recentes, que também nos serviram para levar com nossa mensagem, como estímulo a uma ativação desses retornos. Por outro lado, o problema de custos de habitação vem afetar não essas famílias já habitantes, mas a abrangência que se possa dar a novos projetos.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Dr. Pizarro Drummond, não sei se a esta altura o número que vou citar teria sentido aritmético, porque parece-nos que hoje teria sido decretado o novo salário mínimo, não sei o **quantum**. Mas considerando ainda o atual salário mínimo, em cuja fórmula aparece o fator habitação, e se transforme esse fator em números para o maior salário mínimo ele representaria Cr$ 142,00 dentro do atual salário mínimo. Eu perguntaria a V. S.ª dentro dessa preocupação, e veja V. S.ª que a pergunta é apenas de preocupação, esse tipo de assalariado de chão, salário mínimo, tem condições de participar também do Sistema de Habitação brasileiro.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Através de novos programas, como já tivemos oportunidade de nos referir. Por exemplo, os lotes urbanizados já é uma das maneiras pelas quais uma família de um salário mínimo ou um pouquinho menos — nós temos no Brasil ainda aquelas que ganham um pouco menos do que o salário mínimo — poderão se introduzir no Plano Nacional de Habitação.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — No caso específico do Rio de Janeiro há condições para isso?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Haverá condições através de lotes urbanizados.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Haverá condições até no Rio de Janeiro.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Haverá. No momento ainda não temos.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Eu gostaria que V. S.ª verificasse um fato que trago aqui, apresentando um problema real. Um trabalhador adquiriu um apartamento baseado na renda familiar, a famosa renda familiar, a fictícia renda familiar, computando o salário da filha solteira e a sua própria renda... Essa filha morreu de meningite, por sinal até num conjunto habitacional do Rio de Janeiro, conjunto de Oswaldo Cruz. O exemplo é válido para todos os outros, estou citando um caso real. O mutuário sofreu um acidente, um atropelamento foi o caso, ficando incapacitado para o trabalho, sendo naturalmente aposentado pelo INPS por invalidez. Não disponho mais daquela renda familiar, somatório da filha falecida, e da sua renda familiar através do trabalho. Pergunto a V. S.ª como ficou a situação desse mutuário, levando-se em conta a sua própria família?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que, se a filha for co-participante, co-obrigada no contrato quando faleceu, parcialmente a parte que lhe correspondesse seria resgatada. E, no momento em que o cidadão ficou inválido e sua invalidez ficou declarada permanente pelo órgão, sua casa foi inteiramente quitada. Estas são as cláusulas do seguro da habitação. Todas as unidades estão cobertas por esse seguro.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Eu lembrarei a V. S.ª posteriormente esse assunto com bastante detalhes, porque a informação que tenho é de que infelizmente, a antiga, COHAB do Rio de Janeiro não procedeu desta forma. Não me estou referindo à administração de V. S.ª

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu gostaria de, inclusive, conhecer o caso, pois é uma das coisas que levamos como incentivo à cobrança: manter-se em dia para ser assegurado o direito do seguro.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Daí a minha estranheza. Em 1973 apresentei o Projeto 1.461, instituindo na época a obrigatoriedade da construção de unidades de ensino primário em conjuntos habitacionais, além de outras providências. Depondo nesta Casa o Presidente do BNH, Dr. Mauricio Schummann, declarou que o projeto poderia ser retirado, porque medidas administrativas do BNH junto a outros órgãos inclusive as COHABs, CEHABs atualmente, já estariam providenciando a construção, não só de núcleos educacionais, como núcleos de assistência social. Em que pese à informação ainda há pouco dada por V. S.ª ao nosso colega Mac Dowell de Castro, de que a COHAB vem construindo algumas unidades, eu particularmente resido próximo a alguns conjuntos e não tenho visto essas construções. Não estou desta maneira contestando a informação de V. S.ª Apenas gostaria de saber: primeiro, posso realmente retirar o projeto, pois já é esta uma decisão do BNH junto às COHABs? Segundo, o plano de construção dessas unidades está previsto para ser executado dentro de um prazo o mais rápido possível, visto que a situação é a mais di-

ficil nos conjuntos? Terceiro, a parte social será realmente atendida também pela construção de núcleos dessa ordem?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que os entendimentos já estão bem avançados no sentido da construção de centros sociais urbanos em número de quatro e de dois centros da FUNABEM, já com terrenos transferidos para essa fundação e, no segundo programa da FUNABEM, deverão entrar em funcionamento em oito meses. Esta é a idéia: Entretanto, outros centros estão sendo recuperados pela própria "Fundação Leão XIII" e agora mesmo tivemos a inauguração de um centro no "Barreto", o qual atende aos conjuntos de "Benjamim Constant" e "Marquês do Paraná" em Niterói. Outros tantos estão sendo formados. Temos inclusive em Itaperuna um centro com curso de profissionalização. A nossa preocupação, enfim, está sendo sempre, no sentido de articular programas, se não dentro do conjunto, pois não temos naquele momento imóvel, pelo menos na proximidade, onde haja, alguma coisa que se possa articular. Isso na recuperação dos antigos conjuntos. Ao mesmo tempo deferimos alguma coisa aos poderes municipais e aos demais órgãos que possam construir próprios para essas finalidades, transferindo para os terrenos as condições físicas necessárias para as edificações. Há pouco me referi à FEEI, que está construindo duas creches, com mais uma em projeto, em terrenos que transferimos para eles. Eu citaria nove escolas, duas em Antares, Santa Cruz, em Senador Camará, Fazenda Botafogo, Campinho e Jacarepaguá, cujas escolas ainda se encontram em edificação. Nove escolas estão prontas e 25 estão sendo começadas em conjuntos que também estamos iniciando, de tal forma que ao terminarmos o conjunto deveremos ter também escolas funcionando. Temos também dado maior aproveitamento até às instalações que usamos para executar as obras. Todos sabemos que ao serem executadas obras são feitos barracões, aqueles famosos barracões que se eternizam. Em vez de construirmos esses barracões, estamos fazendo edificações que posteriormente podem ser usadas para postos policiais, postos de arrecadação, serviços médicos, serviços sanitários, suprir o MOBRAL e outros programas que precisam ser imediatamente realizados. Esta é uma forma de economizar recursos públicos aproveitando essas obras. Já que o empreiteiro tem que fazer essas obras, que o faça de alvenaria, tal vez até por menor preço, sendo depois aproveitado como equipamento. Na própria "Fazenda Botafogo", onde esses equipamentos já estão servindo para escritórios de obra, será iniciada em breve a construção de um centro social humano e uma creche da FEEI. De forma que, quando forem entregues as unidades, também estarão prontas as obras desse equipamento se não prontas, pelo menos já quase concluídas.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Existe, então, um planejamento e um cronograma para a construção e a instalação?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Inclusive, o BNH impôs a obrigação nos projetos da preparação de equipamentos. Ele entende atualmente que a mera habitação não é simplesmente o indispensável. Precisamos equipar os conjuntos para que realmente tenham condições de funcionar e receber famílias.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Neste caso V. S.ª ratifica a opinião do Presidente do BNH?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Plenamente.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — De público desejo dizer que farei a retirada do projeto por torná-lo desnecessário.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — É uma exigência coerente do BNH e que precisamos realmente cumprir em cada projeto para poder fazer jus aos empréstimos.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Quando um cidadão está inscrito na CEHAB e recebe uma notificação judicial com vistas a um possível despejo, qual o processamento da CEHAB relativamente ao futuro mutuário?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond)) — Há várias alternativas. Quando chega a situação de despejo, é porque o indivíduo já passou, pelo que informamos aqui, isto é, por um serviço de cobrança amigável, já foram propostas diversas alternativas para a liquidação do seu débito.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Permita-me esclarecer a V. S.ª talvez a minha pergunta não tivesse sido muito clara, pois verifico que V. S.ª está entrando no despejo no sentido interno da CEHAB. Não. A pessoa é um futuro mutuário, reside num prédio, recebe a notificação judicial e entende como possível já com vistas ao despejo. Estando ele inscrito, teria prioridade?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Sim, agora entendi. Ele tem dois tipos de prioridade: uma na inscrição, quando ele tem maior número de pontos na seleção e classificação e nós, ainda, o colocamos em posição tal que, se houver uma vacância, ele terá absoluta preferência. É o que estamos fazendo atualmente com o metrô. V. Ex.ª sabe que o metrô está promovendo alguns despejos em regiões de famílias com renda às vezes baixa, como, por exemplo, em Gen. Pedra, Machado Coelho e demais ruas do centro. Via de regra temos acolhido essas famílias. Quando não podemos fazê-lo em habitações já definidas, o fazemos em unidades de integração social, onde se vão adaptar para receberem as casas, logo que haja unidades definitivas. Mas há preferência, inclusive, para as vacâncias de unidades.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — A política estadual de habitação — isso para diferir dos primeiros processos da Fundação da Casa Popular — visava à construção de conjuntos, dando ênfase à erradicação de favelas no Rio de Janeiro. Parece-me que essa política, segundo algumas informações e até mesmo a palavra de V. S.ª, foi totalmente modificada. Alguns conjuntos, atualmente, são construídos, e as favelas permanecem nos mesmos lugares, sendo as referidas unidades de habitação ocupadas por pessoas diferentes de favelas. Por exemplo, há o caso da construção do aeroporto supersônico, em que essas unidades foram requiridas pelo serviço militar e estão sendo ocupadas. Houve pois, uma modificação total nessa filosofia da construção de conjuntos no Rio de Janeiro, cuja ênfase, volto a dizer, era a erradicação de favelas, lembrando-se aquele projeto-piloto de Vila Kennedy e Vila Aliança, cuja finalidade, lembra a V. Ex.ª, era a erradicação de favelas. Hoje parece que está mudado. Pergunto se isso acontece realmente.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Diria a V. Ex.ª que a Companhia Estadual de Habitação é, basicamente, uma produtora de habitação. Os programas de desfavelamento não exigem meramente a produção de habitação. Há que se preparar essas populações, há que inclusive se proceder a pesquisas para verificar as prioridades de retirada. As retiradas de favelas — quando do interesse muito grande de obras e serviço público — ainda são feitas com certa eficiência e rapidez. Só no ano de 1975 foi feita a remoção de 1.200 favelados em Inhaúma, na entrada do Fundão, na Cidade Universitária — além de grande parte na Rocinha, pois já estava interferindo no trânsito da entrada do Túnel Dois Irmãos. Fizemos outras remoções como na Ilha do Governador, onde havia uma favela que se localizava em cima de alguns tubos de querose da PETROBRÁS, inclusive com risco de vida para os seus habitantes. Neste momento estamos classificando as favelas para serem promovidos programas em conjunto com outros órgãos sociais do Estado. Vamos preparar, conhecer perfeitamente e transferir essas famílias para unidades de habitação condizentes com a sua renda, a sua capacidade, ou programas que possam melhorar a sua renda, transformando-as em famílias que possam realmente habitar as unidades normais. No caso de remoção, necessária para obras públicas que precisemos realizar, nesta hora em que não temos a resposta exata para aquela aspiração, ou necessidade básica da família, temos levado essas famílias para as unidades de integração social, onde aguardam a vez, na medida em que tenham condições de renda e disponibilidade de habitação, tendo prioridade de ir para a habitação definitiva.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Na última pergunta desejo saber se a CEHAB, nos dias de hoje, aceita, na administração de V. S.ª a transferência de mutuário para mutuário de uma unidade habitacional e como isso se processa.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Aceito plenamente a transferência, pois acho que o cidadão tem direito à sua mobilidade, a trocar de emprego, a mudar de região. Desejo atender à família como "gente", realmente. Ela tem, por isso, direito de escolher, de fazer opções. Aceitamos a transferência, mas não a interferência de procuradores, que são o grande problema. É necessário que compareçam o comprador e o vendedor à nossa presença num processo bastante rápido e ágil. Evidentemente, precisamos estudar a situação de família, do novo adquirente, analisarmos a sua situação como se fora um adquirente inscrito. Isso demanda curto tempo. Estamos fazendo em um prazo de dois a três meses um processo inteiro de transferência, o qual é simples, com exigências normais para a aquisição de uma unidade.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Não depende, portanto, da famosa fila de inscrição?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — No caso de cessão isso não acontece. Ele está apenas comprando um imóvel.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Esta é uma exceção?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, é apenas um outro tipo de negócio. O primeiro comprador realmente foi escolhido, classificado em uma listagem, tendo prioridade para a compra, porque atingiu um determinado nível de pontos. O cessionário foi negociar com um terceiro.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Não há o perigo de uma possível especulação imobiliária?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu diria que a especulação não chega a tanto, mas há um pagamento entre eles.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
144

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Nem mesmo uma tentação de, em precisando de certo dinheiro, haver essa especulação? Ainda mais o morador de conjunto, sempre pobre que entrega assim o seu apartamento para adquirir essa quantia?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Acredito que isso possa acontecer. Talvez esteja até acontecendo, porque, evidentemente, não poderíamos analisar com muita profundidade esses casos, já que não nos declaram as razões. Procuramos pesquisar essas razões, mas elas nunca são declaradas realmente. Desejam vender porque se vão mudar de local ou de emprego. As declarações são sempre no sentido do interesse da família, de se mudar para outra região, mas acredito que muitas vezes o fazem para receber 2 ou 3 mil cruzeiros pela cessão de direitos.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Não cairia num círculo vicioso?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Não, pois o cedente entra no que chamamos uma "lista", em que a pessoa só adquire nova condição para conseguir uma unidade cinco anos depois.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Exatamente, mas me refiro à pessoa voltar àquela condição de homem sem teto, depois que o Estado lhe ofereceu um. Então, ele volta a ser novamente um "João sem teto" só porque foi tentado por uma quantia. É uma indagação que faço procurando colaborar com as minhas informações, pois sou, não um estudioso, mas um observador do que vem acontecendo.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — É possível que ele fique sem teto por trocá-lo por uma importância que naquele momento lhe foi indispensável. Nós o advertimos e o aconselhamos, mas não temos um instrumento legal para coibir esse abuso. Já pensamos inclusive em tornar a unidade usufruto para evitar a venda, mas não temos os recursos legais que nos permitam evitar o fato.

O SR. DEPUTADO PEDRO FARIA — Eu pediria a V. S.ª que levasse em consideração essas minhas observações, pois tenho certeza de que elas poderão criar um grave problema social, embora exista um plano de habitação no País. Pediria a V. S.ª e ao Dr. Celestino, que tem o mesmo problema em São Paulo, que reexaminassem com bastante atenção o problema, pois sei que, embora a beleza do plano de habitação no País esteja sendo louvado por muitos e criticado por outros, o mais importante não é o louvor ou a crítica e sim o problema social que poderá ser gerado. Por isso o apelo que faço neste momento a V. S.ªs Agradecendo a presença do ilustre depoente, considero-me satisfeito e me parabenizo com a Comissão e com o Sr. Presidente por ter trazido duas pessoas realmente capacitadas para colaborar com esta Comissão, a fim de que haja uma conclusão em benefício do nosso povo, que está interessado no problema da habitação. Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Eu é que agradeço a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência agradece a V. Ex.ª Observem V. Ex.ªs que iniciamos às 10 horas e já estamos às 17 horas e 20 minutos. Com a palavra o último orador inscrito, Deputado Florim Coutinho.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Sr. Presidente, diversas vezes fui ao Gabinete do Sr. Presidente da CEHAB. Desejo aqui tornar pública a minha satisfação — e sempre fui atendido por aquela Presidência — de ter sempre encontrado guarida para a solução das questões apresentadas. Tomando conhecimento da presença do Dr. João Baptista Pizarro Drummond na Comissão de Finanças, e como representante do Governo do Estado do Rio, desejo dizer que — não tome isso como crítica — sou admirador de V. S.ª, da sua honradez à frente daquele "abacaxi", como se costuma dizer. V. S.ª fez a fusão de duas COHABs, a do Estado da Guanabara, que era um "saco de ratos" antigamente, e a do Estado do Rio. Mas V. S.ª soube juntar tudo, e hoje temos as menores preocupações quanto ao problema da habitação, principalmente nos meus redutos, nas minhas andanças políticas. Poucas reclamações tenho recebido. Reafirmo que sou um admirador seu, mas não tome isso como crítica. Às vezes me pergunto sobre a possibilidade de levar um atestado de pobreza para que a inscrição não seja paga e eu fique isento. A COHAB nunca realizou isso, sempre cobra 27 cruzeiros por cada inscrição e, às vezes, a pessoa não tem o dinheiro da passagem. Vai ao meu escritório, ou à minha casa e chego até a dar o dinheiro da passagem de volta ou da inscrição. V. S.ª pode verificar o drama. Às vezes trata-se de um chefe de família com dez ou oito filhos, ganhando salário mínimo. Pergunto a V. S.ª sobre a possibilidade de, em casos iguais a esses, com atestados de pobreza fornecidos pela Polícia, cidadãos que desejam dar um teto para a sua família ficarem isentos da taxa de inscrição.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Sr. Deputado, eu diria que o cidadão que não tem 27 cruzeiros para a inscrição seria preferível que não se inscrevesse, porque, efetivamente, será um cidadão angustiado na medida em que receber a habitação. Pode ser que consiga condições de receber a habitação, mas será um angustiado. Será pior ficar com a habitação sem pagar do que ficar com a angústia do momento de se inscrever para a habitação. Entretanto, na medida em que forem realizados programas que atinjam esse tipo de família, efetivamente teremos inscrições gratuitas. Aliás, é uma imposição do Sr. Governador Faria Lima. Na medida em que se possa descer ao nível de atendimento a essas famílias com lotes urbanizados, unidades sanitárias mínimas, condições e custos acessíveis àqueles que não têm sequer recursos para a inscrição, ela será feita sem qualquer despesas, porque aí, sim, essas famílias poderão habilitar-se a ter sucesso na sua inscrição.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Como se vai proceder?

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Neste momento já estamos elegendo o espaço. Evidentemente, dependemos da terra que estamos em fase de aquisição. Por exemplo, no Município de Itaguaí estamos negociando áreas para serem construídos lotes urbanizados para famílias de baixa renda, elementos que hoje estão marginalizados do mercado de trabalho.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — V. S.ª me permite? Não falo daqueles marginalizados do trabalho, mas, sim, dos que ganham o salário mínimo, que trabalham, ganham qualquer coisa, alguns com a ajuda dos filhos chegam até a ganhar 1.000 cruzeiros. Assim mesmo não têm condições. Não são marginalizados do trabalho, nem favelados propriamente. Aliás, a maioria dos favelados, atualmente, tem o seu ganho. Falo daqueles que desejam ter a sua casa.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — É exatamente o que estou dizendo. É preferível que aguardem a oportunidade em que a aquisição da casa lhes seja acessível, pois um cidadão que ganha um salário mínimo e tem uma família enorme, efetivamente não atingirá condições de renda capazes de adquirir uma unidade das que se estão edificando no momento. Ele terá que ser conduzido para um tipo de habitação adequado ao que lhe sobra da renda para pagar a habitação. Ele tem outros problemas na sua sobrevivência. Não pode ter um comprometimento da sua renda superior a 14%, com uma família de mais de cinco filhos. Veja V. Ex.ª que são 14% de um salário mínimo de 500 cruzeiros atualmente. Ele seria, portanto, incapaz de pagar uma habitação de cerca de 150 cruzeiros mensais. Os que não podem sequer pagar a inscrição neste momento é preferível que aguardem a oportunidade e serão chamados, quando houver habitações ou condições de serem acolhidas as suas famílias com baixa renda, ou condições familiares que reduzam a sua capacidade de endividamento.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Mais uma pergunta a V. S.ª A inscrição é paga e o indivíduo recebe o apartamento, pergunto se essa importância lhes será devolvida.

O SR. DEPOENTE — (João Baptista Pizarro Drummand) — Essa importância se destina a processar a inscrição, a dar um atendimento adequado. Atualmente temos alguma coisa mais do que V. Ex.ª conhecia anteriormente, ou seja, lojas para atender com funcionários preparados, processando os dados em equipamentos eletrônicos, a fim de se evitar a interferência com paternalismos e outros fatores, isto é, dando os mesmos direitos a todos, o que custa alguma coisa à empresa e é pago exatamente com esses valores de inscrições. Atente que não é muito. Repare que qualquer requerimento ao Estado custa exatamente a mesma importância.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — V. S.ª está dizendo que não é muito, mas para a maioria daquelas pessoas o é. Muito obrigado. Estou satisfeito.

O SR. DEPOENTE (João Baptista Pizarro Drummond) — Muito obrigado a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência tem dois requerimentos sobre a Mesa, o primeiro do Deputado Jorge Arbage, requerendo, na forma do Regimento Interno que, ouvindo o Plenário, esta Presidência convoque para depor perante a Comissão Parlamentar de Inquérito que investiga as atividades do sistema financeiro da habitação, em dia e hora que forem previamente designadas, os cidadãos Geraldo Manso Palmeira, Diretor-Superintendente do INOCOOP; Cícerino Cabral, Diretor-Superintendente da COHAB, Walbert Monteiro, Diretor-Superintendente da VIVENDA e ainda o Diretor-Superintendente da SOCILAR, todos na qualidade de agentes financeiros do BNH, com sede e atividades na cidade de Belém, Capital do Estado do Pará. A Mesa defere o requerimento. Oportunamente será marcada a

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
145

outro requerimento é do Deputado Cota Barbosa ao Relator da CPI, com seu parecer favorável, requerendo que a CPI oficie ao BNH o seguinte questionário: Quantos agentes financeiros do BNH foram liquidados por deliberação do mesmo; qual o mondata para o depoimento das pessoas citadas no requerimento. O tante dos prejuizos causados ao BNH pelas empresas mecionadas no item 1.º; quais as providências adotadas pelo BNH para ressarcimento dos prejuizos verificados; qual o índice médio de inadimplência dos mutuários das empresas privadas e dos agentes financeiros oficiais. Defiro-o à Secretaria para as providências. Dr. João Baptista Pizarro Drummond, nesta tarde V. S.ª proferiu um depoimento lúcido, objetivo e inteligente. Pela manhã o Dr. José Celestino Bourroul, da Cia. de Habitação de São Paulo, o fez da mesma maneira que V. S.ª de modo franco, patriótico e corajoso. Os depoimentos de V. S.ªs constituirão de valiosíssimos subsídios para os trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Agradecendo a V. S.ª estamos certos de que, na medida do possível, iremos atender aos objetivos de que todos estamos imbuidos, no sentido de aperfeiçoar o sistema financeiro de habitação neste País. Repetimos as palavras de S. Ex.ª o Sr. Presidente da República, em audiência a nós concedida na semana passada: "Ao longo do tempo o sistema financeiro da habitação, criado em 1966, proporcionou incontáveis benefícios à população brasileira. Evidentemente, há deficiências a superar, falhas a corrigir e novas técnicas a serem introduzidas neste mesmo sistema. Tudo em benefício da causa social do povo brasileiro. A partir da semana que se inicia em 10 de maio, esta Comissão Parlamentar de Inquérito, para acelerar os seus trabalhos, fará duas reuniões por semana. Encerro a presente sessão, convocando outra para a próxima 5.ª feira, às 10 horas, quando será ouvida a primeira Presidente do BNH, Deputada Sandra Cavalcanti, da ARENA do Estado da Guanabara. Está encerrada a sessão.

5.ª Reunião, Realizada em 5-5-1976

Depoente: DEPUTADA SANDRA CAVALCANTI

Estado do Rio de Janeiro

Presidente: DEPUTADO DIB CHEREM

Vice-Presidente: DEPUTADO HENRIQUE PRETTI

Relator: DEPUTADO FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: DEPUTADOS MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro aberta a reunião de hoje da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a apurar o desempenho dos órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação.

A Secretária procederá à leitura da Ata da reunião anterior.

(Leitura da Ata.)

Em discussão a Ata. Não havendo impugnação, considero-a aprovada. Srs. Deputados, é terceira reunião plenária desta Comissão Parlamentar de Inquérito, para ouvir o depoimento de pessoas que estiveram ligadas ao SFH. Hoje, é com imensa honra que temos nesta Comissão a Deputada Sandra Cavalcanti, primeira Presidente do BNH. Parlamentar inteligente, conhecida, de vasta experiência, é dispensável dizer a S. Ex.ª que a CPI é um instrumento ou instituto jurídico parlamentar consagrado pelo Art. 37 da Constituição Federal e regulamentado pelo Regimento Interno, nos seus artigos 69 a 70, e 75 a 79. As atribuições da Presidência da CPI são as deferidas aos Presidentes das Comissões Temporárias, Especiais e Permanentes da Câmara dos Deputados. Ela é embasada também, subsidiariamente, nos Códigos Penal e Civil — Direito Substantivo — código de Processo Penal e Código de Processo Civil — Direito Adjetivo. Esta Comissão tem 11 membros, 6 representando a Maioria, a ARENA, e 5 representando a Minoria, o MDB. A Comissão tem como Relator o Deputado Fernando Gama e como Relatores Substitutos os Deputados Mac Dowell Leite de Castro, do MDB-Rio de Janeiro e o Deputado Theobaldo Barbosa, da ARENA-Alagoas. A Comissão já tomou uma série de providências, sendo que das denúncias ou pedidos de informação que aqui têm sido encaminhados são adotadas duas medidas, ou pedidos de informação por escrito, dependendo da grandeza da denúncia, ou a convocação do responsável pelo órgão a que se refere a denúncia para depor na CPI.

O primeiro depoente desta Comissão foi o Ministro de Estado dos Negócios do Interior, Professor Maurício Rangel Reis. Na semana passada, ouvimos o Presidente da COHAB do Rio de Janeiro e o Presidente da COHAB do Estado de São Paulo. Hoje está aqui conosco a Deputada Sandra Cavalcanti. É desnecessário falar sobre a personalidade de S. Ex.ª, parlamentar durante vários anos no antigo Distrito Federal, no Estado da Guanabara e, agora, no Estado do Rio de Janeiro. Vereadora, Deputada, Líder de Partido, dirigente da ARENA, jornalista conhecida em todo o País, sobretudo na Televisão Educadora, enfim, personalidade que honra a inteligência e a cultura do País. Antes de passarmos a palavra a S. Ex.ª, ainda devemos dizer que esta CPI tem os mais salutares propósitos. De iniciativa do Deputado Fernando Gama e de outros parlamentares desta Casa que completaram o número legal de assinaturas, ou seja, 1/3 para que ela se instalasse, automaticamente, a CPI cumprirá seus objetivos de forma inflexível, eis que para nosso trabalho está voltada a atenção do povo brasileiro. E mesmo, em conversa que mantivemos com o Sr. Presidente da República, General Ernesto Geisel, S. Ex.ª, além de se referir ao que é indiscutível e incontestável, os benefícios que o BNH e seus agentes financeiros, ao longo dos anos, desde 1966, têm prestado à população brasileira, manifestou seu propósito de que as conclusões desta CPI possam colaborar para superar deficiências, anomalias ou erros existentes ainda no Sistema Financeiro de Habitação.

Srs. Deputados, de pé, vamos ouvir o compromisso legal da Deputada Sandra Cavalcanti.

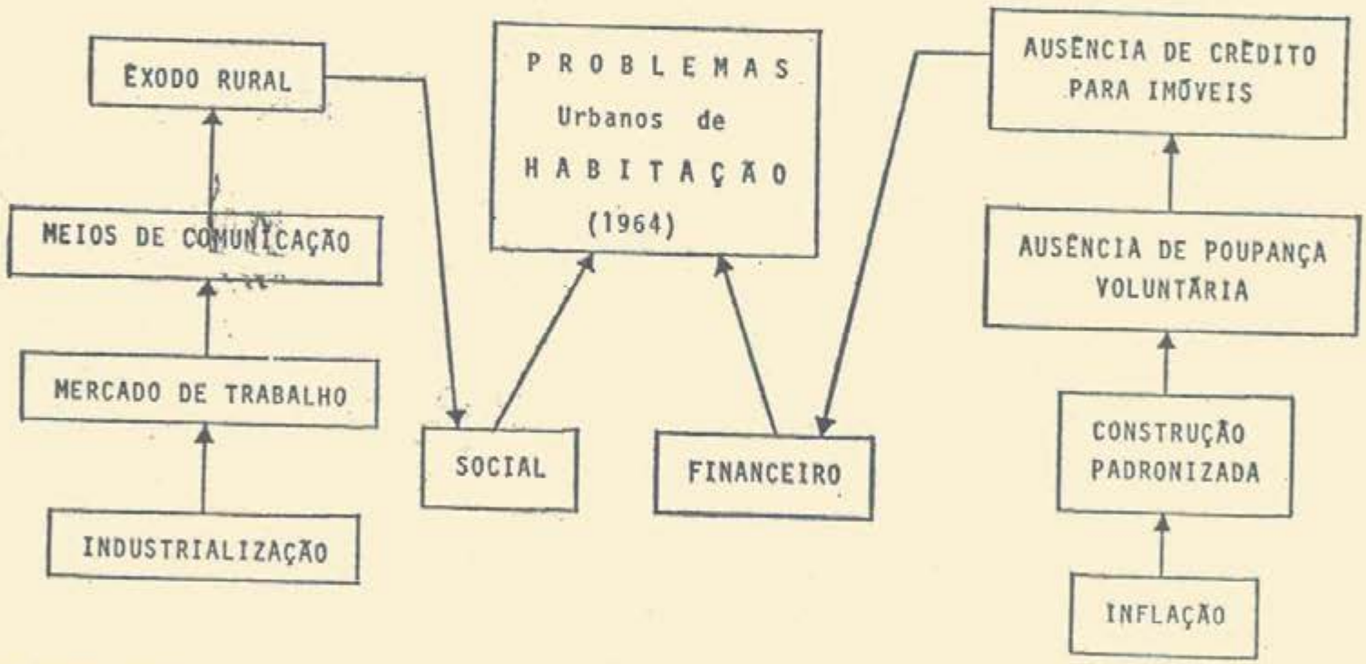
A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e do que me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Deputada Sandra Cavalcanti fará, primeiramente, o seu depoimento e, em seguida, será inquirida pelos Srs. parlamentares na ordem já adotada por esta Comissão. Primeiramente, o Relator, em seguida, os Relatores substitutos, após, os Deputados, alternando-se um da ARENA e outro do MDB, e, por fim, Deputados não participantes da CPI, mas que se inscreveram para inquirir a Deputada Sandra Cavalcanti. Tem a palavra S. Ex.ª

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Sr. Presidente, Srs. Membros da CPI, Srs. Senadores aqui presentes — causando-me com isto enorme alegria — Srs. Deputados, é a terceira vez que tenho a oportunidade, na minha vida, de comparecer a Comissões Paralmentares de Inquérito. Na primeira, eu ainda era Presidente do BNH. Na segunda, fui convidada a depor sobre as ingerências de uma organização de federações sindicais americanas na vida sindical brasileira a AFL-CIO — e suas repercussões no movimento sindical brasileiro. Nesta terceira vez, atendi ao convite com muito prazer, para prestar meu depoimento pessoal sobre as razões a que atribuo o panorama, confuso e inoperante, do atual SFH. É uma oportunidade excepcional que recebo, alguns anos depois de um fato que considero da maior importância, como um desses inesperados presentes que a Providência põe em nosso caminho, permitindo que, afinal, alguns de nós, em vida — o que ainda é bom — tenhamos a oportunidade de falar sobre as advertências, os avisos, as objeções que, em determinado momento, fizemos à adoção de certas linhas de política interna, a oportunidade que temos de poder chegar de público e registrar que aquelas nossas palavras tinham fundamento e que infelizmente nossas advertências se transformaram em uma triste realidade. Para isto pediria aos meus prezados colegas desculpas, por não saber fazer de outra maneira, mas a vida parlamentar não consegciu retirar de mim meus hábitos de professora. Então, para não tomar muito tempo e para que a explicação seja mais rápida, a fim de que todos os Deputados depois sobre ela possam fazer as perguntas que desejarem, achei que seria bom trazer um resumo escrito, que pretendo entregar aos membros da Comissão, e 4 gráficos, onde está consubstanciada a história de como este plano, criado com uma filosofia, dentro de uma política, no meio do caminho, se desviou de sua meta inicial e não mais chegou a atingir os objetivos a que se propunha. Quando, no dia 18 de abril de 1964, entreguei ao Presidente Castello Branco uma minuta manuscrita do que seria, digamos, a base do PNH, fiz ao Presidente algumas considerações numa carta que acompanhava o documento. Dizia, nesta carta, o seguinte: que as nossas populações urbanas, crescentes, estavam, além de tudo, politicamente, muito infelizes com a Revolução, porque a Revolução na qual eu tomara parte, da qual não me arrependo — tinha destituído do comando dessas massas urbanas as suas principais lideranças. E era preciso, então, que alguma coisa fosse feita para devolver a estas massas urbanas o mnimo de um sorriso, o mínimo de uma alegria, que não podia ser, de imediato, uma alegria política, mas que podia ser uma conquista importante de ordem social. E, a meu ver, o principal problema do Brasil, já naquela época, era a má instalação do seu habitante urbano. Nossas cidades não estavam preparadas para receber a massa da população, que, tangida por uma série de fatores — início e aceleramento de um processo de industrialização, melhoria de meios de comunicação, melhor oferta de mercado de trabalho — saía do campo e vinha para as cidades, que não estavam preparadas para recebê-las. Então, elas chegavam e não tinham como passar a viver, em termos de dignidade humana. E por que as cidades estavam assim tão desprovidas de meios de receber essa massa urbana? Porque, infelizmente,

a produção de unidades habitacionais estava, ela também, sofrendo o resultado de um duro processo de paralisação da construção civil, de ausência de hábitos de poupança voluntária e ausência de linhas de créditos a longo prazo, causados pelo disparo da inflação na moeda brasileira. Estes dois campos que, neste quadrinho aqui, em frente, estão representados em duas cores — vermelho, o aspecto social, azul o aspecto financeiro — estes dois ângulos da questão determinavam, digamos assim, como tônicas predominantes, a figura dos problemas de habitação nos grandes centros urbanos. Era um círculo vicioso. Não havia casa, porque não havia produção de casa, porque não havia dinheiro, porque ninguém investia para alugar ou para vender, porque ninguém tomava empréstimo, porque não havia ninguém que emprestasse a longo prazo, e gente chegando, todos os dias. Este era o quadro de 1964. E esta é a razão pela qual o plano de Habitação abandonou, pela primeira vez, nas tentativas feitas no Brasil, a idéia de buscar apenas a solução de um ângulo do problema, ou criando um instituto, uma caixa especial de financiamento de habitação ou uma figura semelhante à da Fundação da Casa Popular. Havia, o tempo todo, ao lado do problema social, o problema financeiro, que era preciso, de imediato, enfrentar. Por isso, propus ao Presidente que o PNH repousasse sobre um sistema financeiro exclusivo para o problema de habitação, centrado sobre um banco, banco este que iria operar com uma moeda, naquela época, só dele, moeda que seria beneficiada, com exclusividade — era a proposta naquela ocasião — como uma solução muito brasileira, uma tentativa de encontrar "jeitinho" que se chamava, no meu rascunho, compensação inflacionária, mas que, depois, no texto da lei, passou a ser chamada monetária. Deste dois sistemas, o vermelho se destinava a atender o que considerávamos um mercado com poder aquisitivo deficiente. Era aquele mercado de proletários, de habitantes já instalados nas nossas favelas, nos mocambos, nos alagados, vivendo em casas de cômodos, ganhando pouco, morando muito longe, mas já sendo uma massa pesada na vida das nossas cidades. A mercadoria a ser oferecida a este mercado tinha de ser adaptada à capacidade aquisitiva deste mercado. Mas há um momento em que a casa, por mais que eu diminua seu tamanho, por mais que eu não ponha nela bom material, por mais que eu deixe uma parte das casas por acabar, há um momento em que a casa chega ao seu limite extremo de dignidade: menor do que aquilo e pior do que aquilo não pode ser. Então, a tentativa de diminuir a qualidade e o tamanho da casa me parecia, desde o início, uma tentativa errada. Adequar a casa ao bolso do adquirente, prejudicando-a, era uma opção que não me parecia válida. A opção que me parecia válida era uma opção financeira adotada em uma porção de outros terrenos e óbvia para o caso. É que aquela moeda ali, do sistema vermelho, deveria ser uma moeda subsidiada. Então, ela ficaria sendo, além de tudo uma moeda mais barata para o mercado de poder aquisitivo deficiente.

QUADRO Nº 1



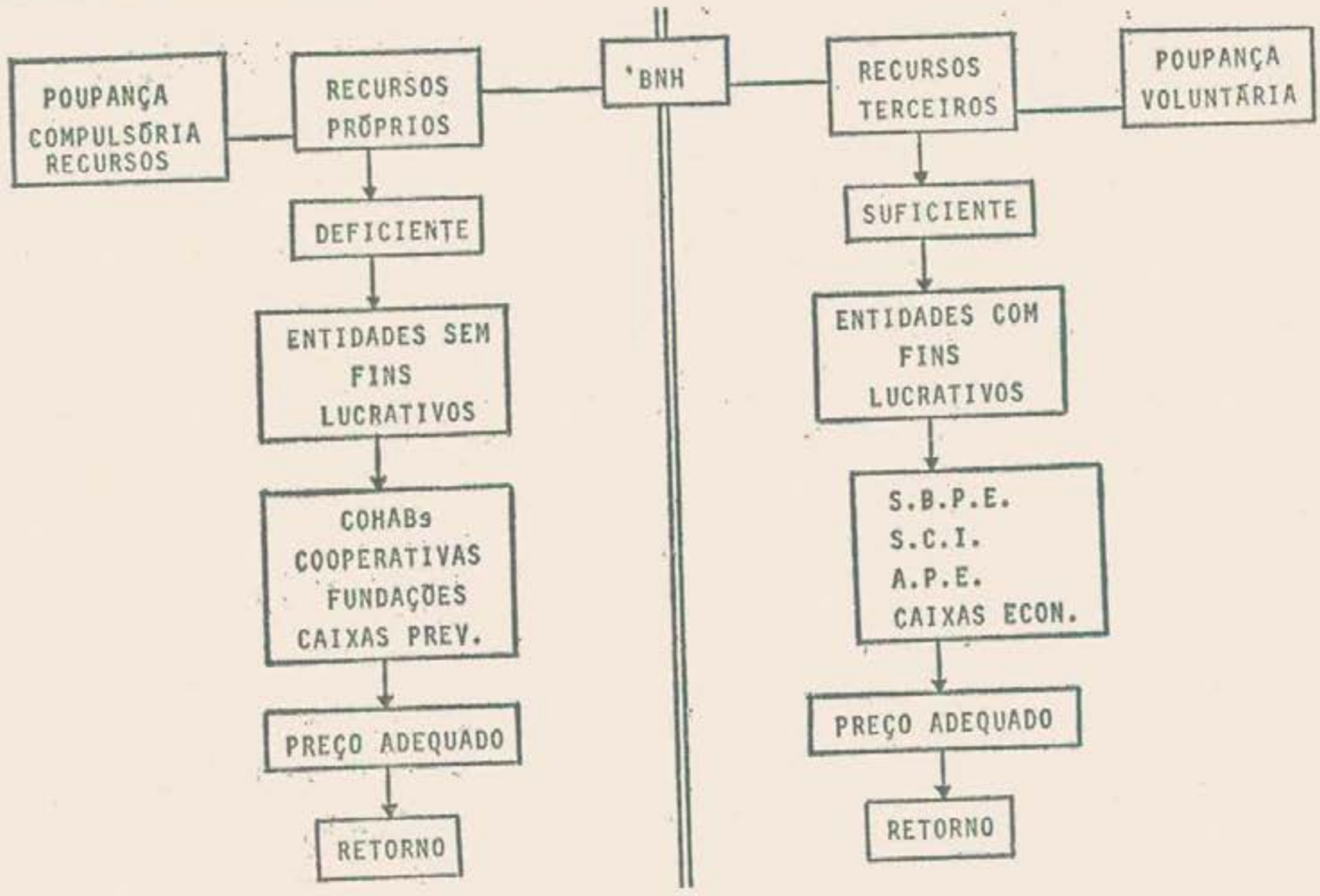
E esta moeda que iria subsidiar aquele esquema social do Plano tinha que ser uma moeda gerada com a intenção de subsidiar o aspecto social do Plano. Então, era fundamental — e aqui peço a atenção principalmente daqueles que, na época, não estavam tão crescidos ainda o suficiente para terem acompanhado — que o BNH dispusesse sempre de recursos próprios, gerados para que, dentro do sistema, eles pudessem subsidiar um mercado carente, um mercado de poder aquisitivo deficiente. Era fundamental. Mas havia um outro mercado no Brasil que também estava sendo prejudicado pela paralisação da construção civil, paralisada pela falta de crédito a longo prazo, paralisada pela falta de hábito de poupança voluntária, com poder aquisitivo suficiente, gente que podia pagar e não encontrava a mercadoria para comprar, por causa da inflação. Ora, se o elemento inflacionário que corroia este sistema pudesse, neste Sistema Financeiri de Habitação, ser bloqueado era possível voltar a obter, neste sistema, um setor em que o mercado com poder aquisitivo suficiente pudesse, ele mesmo, abastecer-se da moeda que deveria correr dentro desse sistema. Pessoas com poder aquisitivo suficiente voltariam a ter disponibilidades não muito grandes, mas razoáveis, para poupar, na certeza de que esta poupança não estaria sendo corroída pela inflação. E, uma vez que estas poupanças se reunissem, haveria então um mercado com capacidade suficiente para tomar empréstimos nesse dinheiro, pagando com compensação inflacionária apenas o dinheiro que fosse ali tomado e evidentemente os custos operacionais. Então este sistema dependeria apenas de uma pequena movimentação inicial, normas a serem baixadas pelo órgão central do sistema, uma certa fiscalização para saber quem se iria lançar a ele, e ele cresceria por si naturalmente, transformando-se num sistema com recursos próprios, dele, sistema — mas recursos que, em relação ao BNH, seriam, para o BNH, recursos de terceiros. O BNH, eventualmente, se quisesse, poderia ir buscar recursos neste sistema. E, ao tomar o dinheiro neste sistema, estaria na mesma posição de qualquer tomador de dinheiro do sistema, teria de pagar de volta corrigido e remunerado. Diga-se ainda, para registro, que o BNH e o Sistema Financeiro, no Plano de Habitação apresentado em maio e votado em agosto, e que entrou em vigor em setembro de 1964, eles estavam integrados no Ministério da Fazenda, todo o Sistema Financeiro de Habitação integrado no Sistema Financeiro Nacional e o Banco de Habitação com assento no Conselho Monetário. Por quê? Porquê, ao captar poupanças voluntárias este sistema passava a atuar no próprio mercado de capitais, afetando-o na medida em que chamasse para si aquilo que eventualmente podia ir para letras de câmbio ou para compras de ações, porque eram as sobras, a capacidade excedente de um mercado com poder aquisitivo suficiente. Este o quadro portanto, que foi montado para o PNH, dentro desta filosofia. De um lado, correria uma moeda que seria gerada para ser operada pelo BNH, moeda esta que subsidiaria o sistema, à medida em que o mercado desse sistema se revelasse incapaz de comprar pelo preço real a mercadoria que lhe deveria ser oferecida. Isto de um lado, impedia que a mer-

cadoria a ser oferecida a este mercado fosse aviltada — e era importante que a mercadoria não fosse aviltada, porque é sempre a habitação o bem mais caro que qualquer família, no Brasil, compra, em toda a história de sua existência e, do outro lado, um sistema de poupança e empréstimo que se alimentaria da seriedade e da confiança que fosse capaz de inspirar a um mercado com poder aquisitivo suficiente. Foi este o sistema que, por honrosíssima delegação do Presidente Castelo Branco, na época, eu fui incumbida de implantar.

Organizamos o Banco como empresa — e nisto fui auxiliada de forma excepcional por equipes do Banco do Brasil que se puseram a nossa disposição e que foram, para nós, praticamente os organizadores de toda a estrutura do sistema. Lembro que tomei posse em novembro e em dezembro já conseguíamos arrecadar, através da rede do Banco do Brasil, em todo o País, 1% da folha de pagamento de todas as empresas, montante que passava a constituir a primeira fonte de recursos próprios do BNH, no seu sistema voltado para os aspectos sociais. Esse sistema social, se iria ter uma moeda subsidiada, não podia evidentemente remunerar capital de ninguém: nem do Banco nem das empresas intermediárias que viessem a operar com ele. Então, passaram a integrar como agentes do BNH na área do mercado com capacidade de poder aquisitivo deficiente, as entidades sem fins lucrativos. Foram criadas, já no próprio mês de dezembro, as companhias de habitação dos Estados e dos Municípios, que, recebendo recursos do BNH poderiam passar também, dependendo da escala de atendimento a que se propusessem a receber recursos tributários ou dos seus Estado, ou dos seus Municípios, para subsidiar mais um pouco ainda, a moeda, de maneira a que cada vez o valor desse dinheiro chegasse ao comprador mais diminuído e, portanto, ficasse mais ao alcance de sua pobreza. Os programas de COHABs, nessa ocasião, puderam ser iniciados com bastante facilidade porque já tínhamos, no Estado da Guanabara, durante três anos, num verdadeiro laboratório, criado uma COHAB com recursos subsidiados pelo antigo Estado da Guanabara e estávamos com uma experiência de mais de 64 mil unidades construídas em 3 anos para atender as populações pobres de nossa cidade, as mais pobres que eram as populações faveladas, e o programa funcionando perfeitamente bem. Não construímos apartamentos para favelados, construímos casas. Isso por uma razão social que considero importantíssima: é que os nossos favelados, de um modo geral, eram emigrados recentíssimos da vida rural, não tinham, como não têm, em sua maior parte, hábitos de convivência, hábitos de utilização e hábitos de se sentirem felizes prisioneiros entre quatro paredes, sem um pedacinho de terra da qual vinham há tantas gerações. Esse programa de COHABs foi um programa que executamos depois no País inteiro, sempre voltado para dois objetivos: um pedaço de terra, um começo de casa bem construída, ampla, e um preço subsidiado: primeiro pelo dinheiro do próprio BNH, segundo, pelos recursos tributários injetados muitas vezes na própria companhia de habitação. Não tivemos problemas de espécie alguma com o retorno natural desse dinheiro. O pagamento da Vila Kennedy, 11 anos depois, pronta para entregar as escrituras definitivas de 14 mil unidades residenciais, no ano que vem, é um pagamento que não apresenta mais do que 5 a 6% de índice de inadimplência, porque ainda é contrato feito dentro desse sistema. V. Ex.as vão ouvir aqui — já vi a lista de pessoas que vão ser convocadas e gostaria que registrassem para que ela desse esse depoimento — a Presidente da Cia. Bandeirante de Habitação, Ana Maria Ferreira. Ela vai lhes contar como esse sistema, posto em prática, em Campinas, em 1965, permitiu que hoje, ao lado de Campinas, floresça uma das mais belas provas de que o Plano de Habitação, nesse setor, pode ter sucesso, quando obedece a essas linhas fundamentais. Criamos, na ocasião, as cooperativas, para aqueles habitantes urbanos já de melhor condição cultural, vivendo na cidade há mais tempo, com profissões definidas e com poder aquisitivo razoável, mas para quem ainda durante muito tempo o mercado realizado e com inflação, jamais ofereceria uma produção razoável de mercadoria ao alcance da capacidde deles. Orgnizamos fundações habitacionais e passamos a operar diretamente com caixas previdenciárias, isto é, entidades sem fins lucrativos, onde, portanto, é fundamental este ponto, em nenhum momento a expresão "lucro sobre o capital" ou "remuneração do capital", aparecia. Nesse sistema remunerava-se serviço e pagava-se a mercadoria comprada pelo preço de custo, com moeda subsidiada. E ao mesmo tempo, depois que esta área mais ou menos engrenou e que no Brasil as primeiras começavam a funcionar, começamos a ter nossas primeiras dificuldades com elementos que estavam situados no Governo, acima de nós. Era nossa intenção usar nessa faixa — a faixa que iria captar a poupança voluntária do mercado com poder aquisitivo suficiente — a rede bancária já existente, por várias razões, principalmente por que, sendo mulher, provavelmente somos muito econômicas, por natureza e não gostamos de gastar dinheiro à-toa. Como já havia um sistema implantado no País inteiro com agências em todas as cidades, com um gerente que já era pago pelo Banco, ali sentado e que conhecia normalmente a sua clientela, seria muito mais razoável permitir que os Bancos abrissem as suas cadernetas de poupança e, através de suas agências, recebessem esses depósitos, do que criar toda uma nova estrutura, permitindo a organização de novas sociedades financeiras que teriam, portanto, de juntar capital para sua organização, teriam de ter uma forma de remunerar o pessoal que seria recrutado para trabalhar nesse sistema, teriam de implantar uma rede de agências — e rede de agências significa: sala, móveis, máquinas de escrever, ar condicionado, vitrena, aluguel, anúncio no jornal, impressão de papéis novos e dinheiro. Dinheiro que, investido, teria que ser recuperado e que já ia, portanto, onerar a moeda desse sistema que já vinha, naturalmente, onerada com a compensação inflacionária. Fizemos a consulta ao Sindicato de Bancos naquela ocasião, e a fizemos, depois de ter conversado com vários banqueiros conhecidos nossos, depois de ter consultado alguns deles, poderosíssimos em São Paulo, que estavam achando a idéia muito boa. Mas, surpreendentemente, o Presidente da Federação de Bancos, naquela ocasião — ou do Sindicato, não me recordo mais — informou ao Banco que eles não estavam interessados. A lei tinha previsto, numa emenda que entrou no Senado, na última votação, porque não constava, realmente, do meu texto, eis que eu era, e sou, ainda, em matéria de legislação, uma discípula — faço o possível para cumprir o que aprendi nessa matéria com um professor maravilhoso: Milton Campos, que sempre nos dizia que uma lei tem que ser apenas a escolha de uma política; é uma decisão que se toma em uma determinada área; então, ela tem de ser apenas a definição da decisão que se tomou. Não há menor necessidade de no texto da lei passar-se a explicar como esta decisão será executada, porque qualquer execução caduca muito mais depressa do que uma boa filosofia de lei. Então, o texto era, assim, muito normativo, em que eu dizia: um sistema financeiro de habitação, na área do mercado de poder aquisitivo suficiente, operará através de agentes financeiros a serem autorizados, fiscalizados e orientados na forma em que o regulamento vier a dispor. Por quê? Porque esta era uma tarefia que, evidentemente, de saída, ia caber ao próprio Banco Central, uma vez que havia um novo mercado captador na praça e esse mercado tinha que obedecer a uma série de limites. Ele não podia prejudicar os outros mercados nem ser por eles prejudicado. No meu texto não se falava em sociedade de crédito imobiliário nem em associação de poupança nem em Caixa Econômica. Nossa expressão era genérica: "agentes financeiros do sistema de poupança e empréstimo", isto é, um sistema que ia operar com recursos de terceiros. E, evidentemente, sobre este sistema a atuação do BNH seria quase que a da Rainha da Inglaterra: só dar um adeus, de longe, sem poder ter muita ingerência. Mas a lei não saiu assim. A lei saiu com minúcias que amarravam, que tolhiam e que transformavam numa coisa muito mais rápida, uma experiência que ainda ia ser começada. Havia previsão da criação das sociedades de crédito imobiliário. Mas eu ia dar outro jeitinho, daqueles que a gente dá no Brasil: se a rede bancária concordasse, ela passava a se denominar sociedade de crédito imobiliário na sua Carteira Habitacional. Mandava imprimir, em baixo do papel principal; não gastava dinheiro, não comprava mais nada, não precisava remunerar todo esse peso que infelizmente a implantação de uma rede de sociedades de crédito imobiliário trouxe para o sistema. Quando essa fórmula foi apresentada em uma reunião para a qual fui chamada, recordo-me de ter dito ao Presidente Castello Branco: "Presidente, estamos correndo um risco muito sério nesse mercado. Se esse mercado captador receber depósitos nas suas cadernetas de poupança e vender letras imobiliárias, mas tiver de remunerar com correção monetária, com os custos operacionais altíssimos desse sistema, que vai exigir enormes investimentos para atrair esse mercado, com a remuneração do capital que vai ter que ser formado para que ele apareça e com a remuneração de todo um quadro novo de operação que também vai ter de ser montado, o custo desse dinheiro só vai ser atraente para o emprestador. Quem emprestar não vai se importar. Eu ponho dinheiro na caderneta de poupança e sei que, daqui a três meses, ele vai ser reajustado nas taxas de inflação e vai receber, por acréscimo, os juros que lhe forem oferecidos pelo freguês. Não, não sei se o nosso mercado — e estamos considerando um mercado com poder aquisitivo suficiente — vai ter realmente poder aquisitivo suficiente para chegar a esses custos. E isso vai fazer com que aquele vermelho lá (quadro) atenda a faixa social, este azul aqui atenda a classe rica. A classe média, que tem um bom rendimento, que já tem um padrão de vida melhor, que não vai querer morar num conjunto de COHABs nem de cooperativas no subúrbio, não vai ter onde tomar os seus empréstimos. E se prejudicarmos a classe média, estaremos agravando todos os problemas sociais deste País". Ainda fiz um esforço brutal e consegui, durante seis meses, evitar que as sociedades de crédito imobiliário fossem para o mercado. Arranjava sempre a desculpa de que o estudo ainda não estava pronto, porque tinha a esperança de dobrar a rede bancária privada. Mas depois percebi que realmente não ia conseguir isso. E fui surpreendida, numa manhã, com uma mudança fundamental

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
146

na própria correção monetária que havia sido estabelecida na lei. Ao ser votada, nesta Casa, a lei que regulamentou o mercado de capitais, um artigo, desses que entram a reboque em certas locomotivas legislativas, entrou de clandestino e mudou a nossa correção monetária, agravando-a tremendamente e fazendo com que ela ainda ficasse mais difícil para o tomador. Vendo que o plano social começava a correr riscos muito sérios e, não tendo conseguido do Ministro do Trabalho, de então, e do Presidente da República, o esforço da segunda fonte geradora de recursos próprios que me fora prometido — 2% da previdência social seriam também encaminhados para o sistema, para atender à faixa social — verifiquei que o Banco mal ia poder despertar esperanças, atender alguns e frustrar milhões. Como não era esse o meu objetivo, pedi demissão. Entreguei, nessa oportunidade, ao meu sucessor, o Professor Nascimento Silva, os estudos que tínhamos feito durante o período da nossa gestão, estudos muito curiosos relativos ao modo como deviam ser os nossos contratos de financiamento na área social. A equipe encarregada de estudar o comportamento do comprador, em nível de favelado, operário, proletário de bom nível técnico, já com boa remuneração e classe pobre, verificou, através do fichário dos institutos de previdência, principalmente, que o tempo médio de permanência do trabalhador brasileiro contratado, nas empresas, raramente excedia a 8 anos, por causa da Lei da Estabilidade. E todos os estudos que havíamos feito, baseados nos sistemas de outros países que tinham conseguido realizar verdadeiros milagres em matéria de construção civil, como era o caso da Alemanha, reconstruindo-se inteira depois da guerra, todos eles aconselhavam a que o prazo de amortização da compra de uma casa, por um chefe de família, fosse de no mínimo 15 anos e de no máximo 25 anos, para que esta prestação não comesse, por mês, mais do que 25% da renda familiar dele. Estávamos ilhados. A média de permanência dos nossos operários, dos nossos trabalhadores, dos nossos contratados nas empresas, era de 8 anos. Chegava aos 8 anos, uma porcentagem enorme deles ia para a rua, ficava 6 meses oficialmente desempregado e era recebido de volta, quando era bom, na mesma empresa, num evidente jeitinho que já se tinha conseguido para driblar a Lei da Estabilidade. Mas, com isso, 6 meses de pagamento da amortização da casa iriam absorver a comida das crianças durante esse período de desemprego. Sugerimos uma apólice de seguro que garantisse, pelo período de pelo menos 6 meses, e não mais do que 18 meses, o desemprego por justa causa ou por dispensa pura e simples dos nossos empregados, mas chamando a atenção do Ministro e do Professor Nascimento Silva, que aquela ainda não era, evidentemente, a melhor solução. Desses estudos nasceram, posteriormente, os que deram origem ao FGTS. E exatamente por terem nascido dentro do BNH, com base nas observações que fizemos quanto ao prazo ideal mínimo de duração dos contratos de financiamentos para a classe que mais precisava de ajuda, é que, quase que numa vinculação natural, ao propor o Fundo de Garantia e ao ter a lei votada, o já então Ministro do Trabalho, Nascimento Silva entregou ao BNH a gerência desse Fundo. Esse fato é decisivo na história das idas e vindas do sistema. Nessa hora, precisamente nesse momento, o sistema financeiro de habitação passou a funcionar do seguinte modo: recursos próprios, gerados para que o Banco pudesse subsidiar os programas das entidades sem fins lucrativos: eliminados. Foram simplesmente revogados. E o Banco, que era gerador de recursos pelo menos para um sistema, passou a ser apenas gerente dos recursos de terceiros e riquíssimos, porque esses recursos surpreenderam, mas completamente despido de qualquer poder de decisão. Ele passou a ser um tomador de dinheiro, como qualquer outro, obrigado a remunerar o Fundo. O dinheiro do Fundo vinha, mas para voltar: vinha e tinha que voltar monetariamente corrigido e acrescido dos juros, que nessa primeira etapa chegavam até a 8% ao ano. Para gerir esse dinheiro, uma vez que o BNH de repente ficou — usando uma expressão popular — de tanga, sem nenhum recurso próprio, ele só teve um modo de continuar a existir e pagar os seus custos operacionais cada vez mais altos e os seus quadros de técnicos cada vez mais numerosos: ele teve de cobrar uma comissão intermediária para exercer esse papel, mais 2% sobre o financiamento emprestado. E como logo ele percebeu que o dinheiro dele estava chegando caro a essas entidades sem finalidades lucrativas, que tomaram um susto mas não tomaram o dinheiro, pararam de operar, ele começou a inventar meios de encontrar tomadores para esse dinheiro que passou a abarrotar os seus cofres, mas que era uma batata quente. Ele não sabia o que fazer. Qualquer 24 horas que o dinheiro permanecesse fechado nos seus cofres, sem tomador, era um compromisso que ele estava assumindo com o Fundo, no retorno. Começam, então, todas as medidas que o BNH vem tomando esses anos todos. Elas nascem daí, dessa aflição, desse pânico que se instalou no Banco e que atrapalhou toda a sua filosofia, porque ele passou a ser obrigado a arranjar um cliente para o dinheiro. A primeira providência que ele tomou foi invadir a área do setor de poupança e empréstimo. Assim como eu abro uma caderneta de poupança numa sociedade de crédito imobiliário — ponho lá o meu dinheiro e espero que ele me seja remunerado — o Banco passou a fazer a mesma coisa nas sociedades de crédito imobiliário, com o dinheiro do Fundo de Garantia. Porque, pelo menos, essas sociedades iam arranjar um mercado com poder aquisitivo suficiente para receber esse dinheiro e remunerá-lo. Então, o que fez o Banco? Diminuiu um pouco os juros que devia pagar ao Fundo; e o Fundo apareceu nessa hora, como tendo tomado uma medida de grande alcance em favor da solução social do problema. O Fundo de Garantia baixa os seus juros. Baixou-os para que o BNH pudesse entrar competitivamente no sistema de poupança e empréstimo. Então, ele se remunerava com os 2% que tirou do Fundo de Garantia. A situação dele não se alterou. Ele garantia para o Fundo os 6%. Aqui fora, quem emprestava, quem comprava uma letra ou quem depositava numa caderneta de poupança, tinha 8%. A sociedade de crédito imobiliário achou ótimo. Eu só tinha de emprestar, cobrar 8% de juros ao ano, cobrar a correção monetária e devolver. Mas aí já começou a onerar o tomador. Para devolver corrigido com 8%, o tomador tinha que remunerar o capital da sociedade de crédito imobiliário, os seus funcionários, as suas diretorias, os seus investimentos e a sua propaganda. Então, uma taxazinha de abertura de crédito foi inventada e permitida pelo BNH no seu sistema da iniciativa privada. Outros, melhor do que eu, que conhecem este assunto por dentro, na sua engrenagem, poderão contar todas as mil artimanhas que, desde então, o sistema vem usando para garantir ao BNH tomadores para o dinheiro do Fundo. O que aconteceu, então, com aquela outra metade vermelha, que era o mercado com poder aquisitivo deficiente? As cooperativas pararam. E eis que se formaram depois disso — levadas a isso, pela criação de um órgão que foi inventado pelo BNH para ver se convencia cooperativas a surgirem, porque normalmente elas não surgiriam mais — os INOCOOPs. Passaram, então, a ter que engolir esse dinheiro caríssimo, criando um problema de inadimplência, de aflição, de angústia, para milhares de tomadores enganados sempre pelas campanhas iniciais. E um fato ocorreu, que os Senhores todos devem conhecer. Quando o tomador de um empréstimo chegava a um órgão desses, para ver se podia tirar um dinheirinho para construir a sua casa, esse dinheiro — que era do Fundo em sua grande maioria e tinha, portanto, a garantia do BNH — passou a importar muito pouco para as sociedades de crédito imobiliário, em termos de retorno. Porque, na verdade, o grande comprometido com o retorno do dinheiro do Fundo ao Fundo era o BNH; não eram as sociedades de crédito imobiliário. Se ela não devolvesse ao BNH, devolveria o elemento que tinha servido de garantia real. Então, empresas construtoras que estavam em dificuldades se entenderam com as sociedades de crédito imobiliário e conseguiram, através de um mercado de hipotecas, que foi criado nessa época, porque o dinheiro não estava circulando, receber enormes financiamentos das sociedades de crédito imobiliário. E já aí os Bancos, porque aí os Bancos resolveram chegar e entraram também no sistema. Construíam umas casas que eram uma vergonha, distantes de condução distantes de tudo. Faziam anúncios mirabolantes nos jornais e pegavam tomadores incautos. O sujeito chegava e dizia: "mas eu não posso pagar essa prestação, a minha renda não dá!". "Mas não tem importância. Você põe aqui a sua renda, a renda da sua mulher, a renda da sua filha, a renda da toalha de mesa e a renda do pano do altar. Junte todas as rendas que nós damos um jeito e você consegue o financiamento". Porque esse financiamento não importava ao agente financeiro. Ele já ia ganhar na taxa de abertura de crédito, o que ele queria. E a garantia real que era o imóvel, no caso de o tomador parar de pagar, seria devolvida ao principal responsável pelo financiamento. Esta é a razão pela qual o BNH tem alguns milhares de imóveis fechados, abandonados, largados, que ele teve de engolir de volta, quando esse esquema, depois de certo tempo denunciado, cessou. Mas a coisa foi ficando mais grave e, de vez em quando, ocorriam as misturas de linhas. Uma cooperativa se organizava direitinho; era de gente de melhor categoria, tinha um salário maior. Então, os órgãos encarregados de permitir que essa cooperativa viesse a ganhar dinheiro para construir, os tais INOCOOPs, davam um jeito para que essa cooperativa construísse as suas unidades habitacionais com uma empresa construtora que, por coincidência, na hora estava passando por grandes aflições e precisava ser socorrida. E, às vezes, ocorria o contrário. O sistema que estava saudável, cadernetas de poupança e sociedades de crédito imobiliário que existem funcionando no Brasil maravilhosamente bem, várias delas, graças a Deus, de repente, uma instrução do BNH: "ficam obrigadas a aplicar na faixa social 30%, pelo menos, do correspondente às emissões de letras que vierem a fazer". Ora, numa evidente invasão do estilo de atuar da iniciativa privada, que, indo buscar a captação na iniciativa privada voluntária, não pode ser obrigada a atuar em faixa social. E algumas sociedades de crédito imobiliário balançaram, porque tiveram de construir, de financiar empreendimentos de COHABs, em alguns Estados, de cooperativas ou de grupos de iniciadores, dando todo esse desastre, como os Senhores também se acostumaram a ver, e que deve ter sido a razão maior da convocação desta CPI. Isso, em linhas gerais. Desde o momento



Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
147

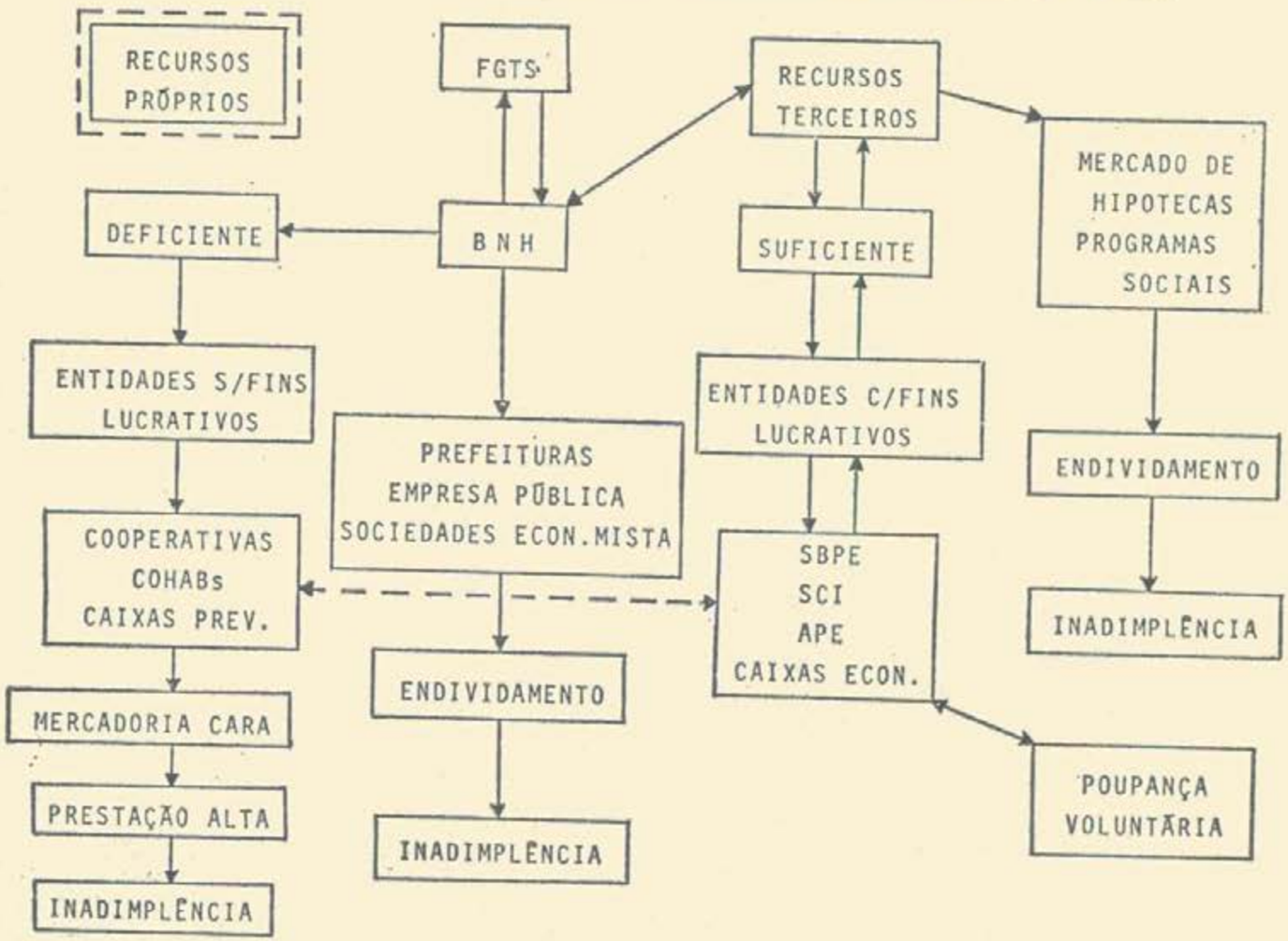
em que o BNH deixou de gerar recursos próprios e passou a ser o gerente do Fundo de Garantia e passou, portanto, a atuar como Banco de segunda linha, os objetivos sociais do plano e os objetivos do mercado privado misteriosamente passaram a se misturar, a se sobrepor e a se confundir. E é isto o que temos até agora. Mas a isso se juntou mais um agravante. Numa mudança de Governo, o BNH sai da área do Ministério da Fazenda e vai para a área do Ministério do Interior. Na área do Ministério do Interior ele se deixa contaminar legitimamente pelos problemas naturais do Ministério do Interior, Ministério este encarregado de resolver problemas regionais e municipais. Mas, também, em grande parte, porque o dinheiro do Fundo abarrotava os cofres do BNH e alguém precisava tomar esse dinheiro. E os municípios foram escolhidos, escalados, para esse sacrifício que começou por determinações aparentemente muito interessantes. Os municípios, no Brasil, crescem desordenadamente; devemos arranjar uma solução para este problema. Qual? Planos diretores. Então, o SERFHAU, que tinha sido criado para fazer pesquisas no setor — como as que levaram à criação do próprio Fundo de Garantia: pesquisas sobre materiais de construção no Brasil, que nós não temos boas até hoje, pesquisas sobre melhores processos de trabalho na construção civil — passou a ser o agente de financiamento dos estudos preliminares de planos diretores, na primeira etapa, e de estudos de planos diretores, na segunda etapa. O curioso é que isto custava bem caro. Se nós percorrermos as Prefeituras de alguns dos nossos municípios vamos ter, pelo menos, uma grande alegria. Nas estantes dos Prefeitos, enfeitando as salas, vamos encontrar geralmente volumes coloridos, belíssimos, de estudos de desenvolvimento urbano feitos por equipes que se formaram e se organizaram neste País, e que, durante 5 anos, viveram dos financiamentos que o BNH jogou nesse setor. Planos feitos, geralmente, nos escritórios, sem visitas, muitas vezes, às áreas que eram os objetivos dos planos — planos mirabolantes que não levavam em conta a nossa realidade social — feitos por arquitetos que não têm o menor sentido da realidade econômica da massa brasileira e que jamais, em todas as suas existências, souberam o que é uma administração municipal. Mas, rapazes brilhantes saídos das escolas do Rio e de São Paulo, com PHD feito em Gottsburg e em Standford, importando um **know-how** que daqui a 200 anos, provavelmente, já estaremos em condições de adotar. Esta foi uma das fontes de dinheiro que o BNH jogou no mercado. Mas essas prefeituras ficaram endividadas, terrivelmente endividadas, porque para receberem um simples financiamento para uma rede de água eram obrigadas, por uma resolução do Banco, a primeiro terem os seus planos diretores, depois vinha o financiamento de redes de água e esgotos. E este financiamento umas quatro gerações ainda vão ficar pagando com correção monetária. Sobre isso existem dois relatórios do Tribunal de Contas da União, um deles feito pelo ex-Senador Mem de Sá, que valia a pena esta CPI tomar conhecimento. O PLANASA, o RECON, o FINEP, o FUNDOP, os nomes até nem sei de cor; o que se criou de manobras dentro do BNH, para que o dinheiro do Fundo, através do BNH, chegasse aos municípios e aos Estados, é uma enorme história. Mas foi uma forma de encontrar um bom tomador para esse dinheiro. Em última análise, isso o que aconteceu; e eu só vejo uma solução: enfrentar a realidade, tal como ela se apresenta. Temos hoje três linhas dentro do BNH, que até parecem que foram montadas pela Cia. Telefônica do Rio de Janeiro. Todas elas estão superpostas e a gente só houve falar no sistema financeiro de habitação em ligação cruzada. São providências tomadas na área de poupança e empréstimo, mas que na verdade têm um objetivo social: são providências tomadas na área social, mas que, na verdade, se destinam a salvar empresas da iniciativa privada. E são providências tomadas na área do desenvolvimento urbano que, na verdade, não se destinam a atender nem a população urbana, nem o mercado de trabalho local. Muitas vezes, se destinam exclusivamente a programas de endividamento, apenas para a aplicação de um dinheiro, que é um dinheiro caro e que está sobrando. Acho que a melhor conclusão a que esta CPI poderia chegar seria a de propor ao Executivo o envio de uma mensagem ao Congresso, desdobrando em dois Bancos: um Banco de Habitação Social, ao qual voltaríamos a encontrar meios e modos de dotar de recursos próprios, para que ele, com esses recursos próprios, subsidiasse diretamente as entidades sem fins lucrativos, para atender a faixa social do mercado com poder aquisitivo deficiente; e um Banco de Desenvolvimento Urbano, como um BID brasileiro, usando uma meia dúzia de Fundos, que existem por aí, soltos nos mais variados Ministérios, usando estímulos fiscais, recursos especiais, empréstimos, repasses, para atuar diretamente junto aos municípios e Estados, financiando a infra-estrutura urbana e preven-

do um alívio para a qualidade de vida das pessoas que já moram nessas cidades. E retirar, definitivamente, de qualquer ingerência do BNH, ou do Ministério do Interior, um sistema brasileiro de poupança e empréstimo, que hoje é saudável. É um sistema que, em sua grande maioria, funciona muito bem, e só não funciona melhor porque fica cerceado, rigidamente moldado, pelos órgãos que querem dele uma atuação no campo social, que a iniciativa privada não é obrigada a atender. A volta do sistema brasileiro de poupança e empréstimo, a volta ao sistema financeiro nacional, controladas as sociedades de crédito, as caixas econômicas e as associações de poupança pelo Banco Central, dentro da constelação do Ministério da Fazenda. Se isso for feito as linhas se descruzam e uma retomada do programa social pode, de fato, vir a representar um enorme alívio para uma população urbana, que hoje já representa 65% da população brasileira. Os primeiros financiamentos que vierem porventura a ser concedidos neste sistema, que estiverem em fins de amortização quase no ano 2.000, já encontrarão um Brasil com 85% de habitantes nas suas maiores cidades. Seria isso, provavelmente, a mais valiosa colaboração que esta CPI poderia dar a um dos problemas mais dramáticos que a classe média brasileira e os pobres estão enfrentando. Fico muito grata e peço desculpas por ter sido tão longa. (**Palmas.**)

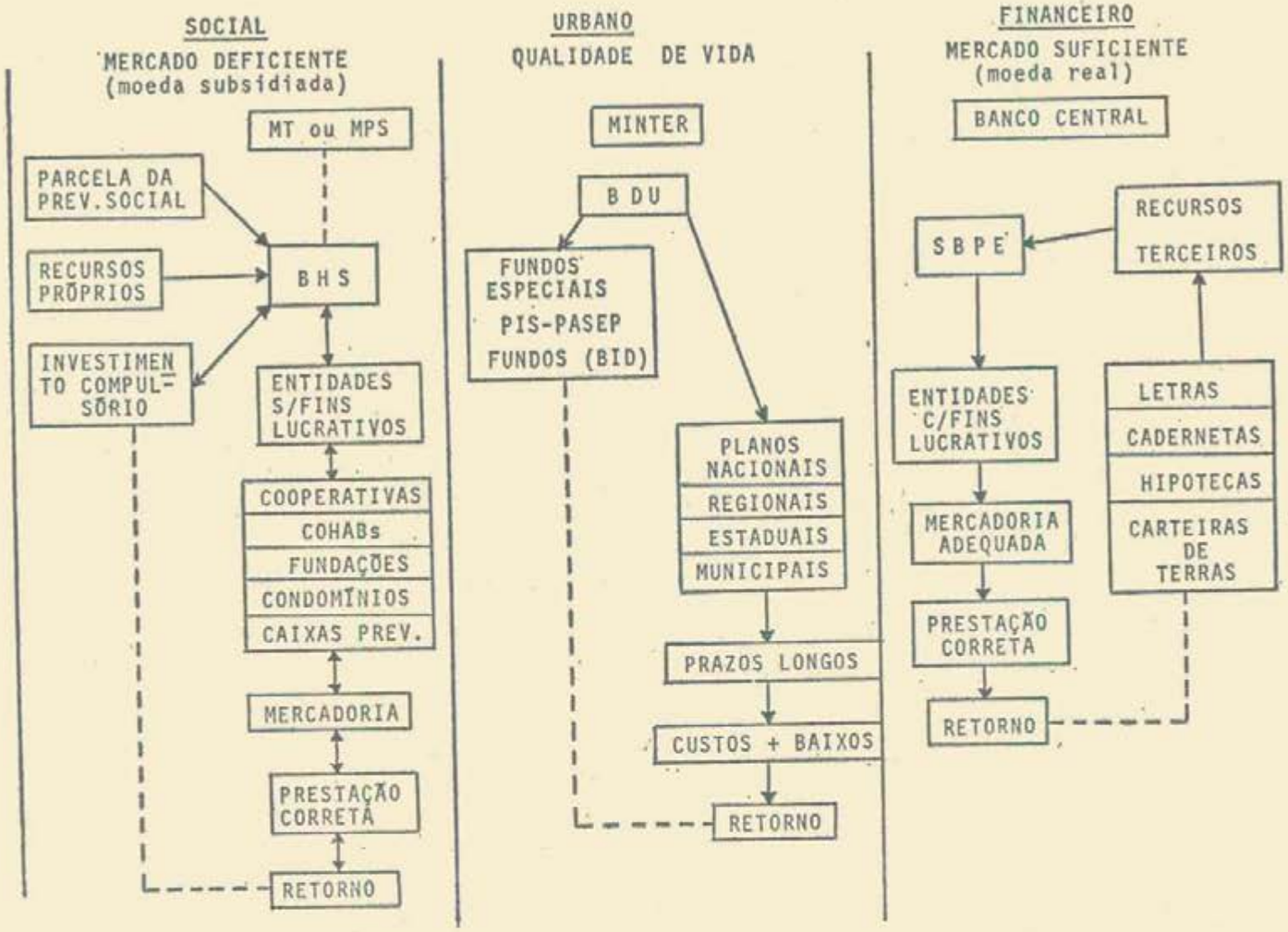
O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concluída a primeira parte do depoimento da Deputada Sandra Cavalcanti, os membros desta CPI, destinada a apurar o desempenho dos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação, passarão a inquirir a depoente. Tem a palavra, em primeiro lugar, o Relator desta CPI, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Excelentíssima Senhora Deputada Sandra Cavalcanti, que nos honra hoje com sua presença e nos fez, assim, uma explanação que não é propriamente uma explanação. V. Exª, Deputada Sandra Cavalcanti, traçou uma radiografia, em profundidade do Plano Nacional de Habitação. V. Exª nos deixou, na qualidade de Relator que somos, quase sem ter o que lhe inquirir, porque V. Exª analisou como o plano iniciou, quais os seus fundamentos e seus objetivos primordiais, que seriam, evidentemente, como V. Exª defendeu, de caráter eminentemente social, como outra não poderia ser a finalidade de um Sistema Financeiro de Habitação. Mas parece que, pelo relato de V. Exª, o plano foi totalmente alterado, modificado e deturpado na sua finalidade social, dada a maneira por que se conduziu a sua execução após a aprovação da lei de mercado de capitais, segundo informação de V. Exª quando se referiu à inserção de um artigo que veio, então, alterar toda a sistemática do plano. Perguntaria a V. Exª, em primeiro lugar, qual a sua opinião — pois V. Exª concluiu pela elaboração ou solicitação ao Executivo de uma mensagem que alterasse em separado — se isto não ocorrer, se não vier essa mensagem alterando a sistemática do plano e devolvendo ao plano o seu caráter social? Entendo, pela sua explanação, que se sobrepôs ao caráter social o interesse econômico e monetário das sociedades de crédito imobiliário e as empresas financeiras que se associaram a este plano, em virtude das despesas, dos ônus inerentes ao seu funcionamento, como empresas financeiras, como entidades financeiras — como disse V. Exª, que eram remunerações, e disse muito bem; a remuneração desses capitais. Caso não venha essa alteração — apenas para argumentação faço esta pergunta a V. Exª — qual o prognóstico que V. Exª faz sobre o plano nacional de habitação?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Meu prognóstico, obviamente, não é um prognóstico, mas sim um diagnóstico: vai continuar isso que aí está. A área social não tem como ser atendida, a área municipal, de certa forma, começa a se esgotar, e a própria área da iniciativa privada vai continuar a ser, indevidamente, perturbada. O que pode acontecer? É difícil prever. Mas com o crescimento das massas urbanas e com a necessidade cada dia maior de atendimento dessas massas, na parte relativa à habitação, essa insatisfação pode ter conseqüências imprevisíveis; aliás, já vem tendo.



Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
148



O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pode levar inclusive a um fracasso total a finalidade do PNH?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Pode.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Perguntaria a V. Ex.ª; retirados esses recursos subsidiados, que inicialmente eram de 1% em todas as folhas de pagamento, e, posteriormente, acrescidos de recursos de 2% da Previdência Social...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não foram acrescidos, mas sim pedidos. E ainda não chegou a ser aprovado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não chegou a ser aprovado. Mas esse 1% tinha por objetivo — se assim entendi — minorar a intensidade da correção monetária, reduzir a intensidade da correção monetária, a fim de possibilitar àquelas camadas de menor poder aquisitivo adquirirem a sua casa própria e levar seus compromissos a bom termo. E com essa redução, no meu entender, parece que criaram mesmo essa situação de uma quase inviabilidade do plano. Mas como ficaram as COHABs? V Ex.ª deu um dado aqui importantíssimo, que demonstra bem a realidade da argumentação de V. Ex.ª V. Ex.ª disse que em apenas 3 anos, na sua gestão, foram construídas 64 mil unidades habitacionais...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Só no Estado da Guanabara.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esteve aqui depondo o Presidente da CEHAB do Rio de Janeiro...

Isso em 3 anos, pois o Banco foi criado em 1964, e em 1965 já estava operando. Em 3 anos, até 1967?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não, isso foi feito no Governo de Carlos Lacerda, de 1961 a 1964.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas, então, não foi dentro do plano?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não. Mas foi a experiência de que me vali para fazer as COHABs no plano.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Foi uma experiência? Ah, sim, porque os resultados das experiências da CEHAB, no Rio de Janeiro, são lamentáveis, são melancólicos, pelos dados que foram trazidos.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Pois é, mas aí, Deputado Fernando Gama, a gente tem de dar um desconto que, politicamente, pode até parecer absurdo, mas a partir do momento em que não houve mais recursos próprios, nenhuma COHAB, mesmo que quisesse, poderia ter operado bem, porque ela ia operar com dinheiro muito caro, numa faixa de poder aquisitivo muito baixo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas elas passaram a ter lucros também agora?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não, elas não têm, elas têm prejuízo. Elas constroem casas cada vez menores, em lugares cada vez mais distantes, piores e tal. Mas não têm saída. Eles não têm culpa nenhuma, nenhuma, nenhuma. O Plano atual da Companhia Estadual de Habitação do novo Estado do Rio de Janeiro só pode atender a esse número de casas, porque vai usar um dos dinheiros mais caros do Brasil. Se fosse subsidiado, faria o triplo e melhor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Certo. Concordo com V. Ex.ª

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É esta a situação. Mas a culpa, digamos assim, a responsabilidade, na verdade, não é de ninguém. Foi um erro, realmente, um erro técnico terrível a entrada do Fundo e a eliminação dos recursos próprios. Na hora não se deu conta do que isto poderia provocar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quando o Presidente da CEHAB do Rio de Janeiro e o Presidente da

COHAB estiveram aqui depondo, foi levantado o problema pelo Deputado Emanoel Waismann, foi feito um cálculo que corropôs integralmente o ponto de vista de V. Ex.ª Chegou-se à conclusão de que o dinheiro está-se tornando tão caro, em função ainda dos custos do material de construção, que hoje estão eliminados, praticamente, desse mercado, mutuários cuja renda atinja importância inferior a um salário mínimo e meio. Estes estão fora, e a maioria dos brasileiros. Quer dizer, o plano, nestas condições, não atenderá à maioria dos brasileiros. Ficou demonstrado também, por V. Ex.ª, que há receio generalizado por parte da população brasileira de tomar financiamento, pela impossibilidade de cumprir os contratos dentro dos atuais dispositivos da correção monetária. E o BNH passou então, para aplicar esses recursos — e a expressão de V. Ex.ª foi excelente: que era uma "batata quente" — passou a comprometer as prefeituras. Então, foi criado um verdadeiro pandemônio de ordem econômica e social neste País. De modo que eu não tenho mais nada a acrescentar, porque V. Ex.ª disse tudo, inclusive deu a solução, em princípio, a ser tomada. Naturalmente será objeto de estudos, de exames, para ver se se encontra uma forma que venha a superar e eliminar essas falhas. Mas V. Ex.ª traçou o perfil de como se deve agir neste País. Muito obrigado a V. Ex.ª

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu é que agradeço.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir a Deputada Sandra Cavalcanti, o Deputado da ARENA, Henrique Pretti.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Deputada Sandra Cavalcanti, em primeiro lugar quero cumprimentar V. Ex.ª pela maneira brilhante com que expôs a situação do BNH, do tempo de V. Ex.ª, e do BNH de hoje, e medidas que foram deturpadas, de modo claro, cristalino, o que deixou todos nós, da Comissão, muito à vontade para fazer uma análise do passado e do presente do BNH. Gostaria de saber de V. Ex.ª por que disse no início o seguinte: "o sistema atual de financiamento habitacional é confuso e inoperante". Gostaria que V. Ex.ª fosse mais clara na questão de "confuso" e "inoperante".

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Quando eu me referi ao "confuso" foi depois de toda a explicação que tentei dar. Ele mistura linhas de ação. Ele busca objetivos sociais através de uma linha de ação que é tipicamente de iniciativa privada; tenta alcançar objetivos de lucro através de uma linha que é tipicamente social e, ainda tenta remunerar o dinheiro que toma emprestado, criando dificuldades exatamente para os centros urbanos que vão ser os encarregados de receber essa massa que vai ainda migrar durante muito tempo em busca de mercado de trabalho.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Disse V. Ex.ª, também, que a casa, no tempo de V. Ex.ª, era bem construída e ampla. Poderia dizer-nos, para nossas anotações, qual o tamanho, naquela oportunidade, das casas construídas?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu não sei com exatidão, de memória, mas gostaria de lembrar inicialmente três características. Variava muito conforme a área, a região brasileira. Eu me recordo de que as casas que nós construímos em Manaus tinham de ter as paredes bem mais separadas uma das outras do que as de Curitiba, porque senão a rede não tinha como funcionar, ao passo que, no Paraná, onde faz frio e onde se podia usar a madeira e fazer quase uma espécie de um girau, nós pudemos diminuir um pouco a área, sem prejudicar o funcionamento das casas. Mas, de modo geral, usamos aquela medida razoável: uma sala de 4x3, um quarto de 2x3 ou 2x2,5.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Ultrapassava o tamanho atual ou equivalia ao tamanho atual?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Equivaleria. Hoje eu sei que existem apartamentos de 21m². Em relação à casa, não nos importávamos muito com o tamanho de determinados cômodos. Quando me referi a peças amplas, por exemplo, estava referindo-me muito mais ao tamanho correto de um banheiro e de uma cozinha, que são tipicamente construções mais difíceis. Deixávamos muito por conta do novo morador a ampliação. Ele pode ampliar a sala, o quarto; ele faz uma varanda, mas para ele é muito mais difícil mexer num cômodo onde há uma instalação hidráulica, onde há instalação de água. Então, isto aí é muito variado, mas as reclamações eram muito poucas, e sempre que feitas, uma das amplidões a que me referi, por exemplo, era o pé direito no Brasil. Principalmente nos climas quentes, fazíamos as casas, na medida do possível, mas altas, para que circulasse um pouco mais de ar. Mas tudo isso é um pouco aleatório. O importante é que nós fazíamos isso tudo em terrenos onde o proprietário podia depois mexer na casa. E todos eles mexeram. Se V. Ex.ª for à Vila Kennedy, não reconhecerá lá nenhuma das casas. Aqui mesmo, em Taguatinga, que, hoje é uma cidade, no entanto, todas as ruas de Taguatinga, tinham, no início, o que chamávamos de começo de casa: um banheiro, uma cozinha, uma sala — ou uma sala e um quarto. Hoje já não encontra isso, porque todas elas cresceram por conta do morador. Mas o apartamento não tem condições de ser ampliado.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu fiz esta pergunta porque, no meu Estado, as casas construídas pelo BNH, através da COHAB, ainda hoje têm terreno suficiente para que o morador aumente sua propriedade.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — São José do Pinhal?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não, Espírito Santo.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Espírito Santo. Ah! é verdade, aquele conjunto lá.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Há vários conjuntos bons.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas aí depende muito também do Governo, que oriente, da COHAB. A COHAB de Maceió, por exemplo, é uma das melhores COHABs deste País; continuou fazendo um trabalho muito bem feito e subsidiando com dinheiro do Estado o alto custo do dinheiro do sistema. Mas outros Estados não tiveram condições de fazer isso.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado. Disse V. Ex.ª também que, no seu tempo, não havia quase inadimplência. Eu pergunto: no sistema de cobrança, daquele tempo para o atual, houve modificações?

A SRA DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não sei dizer-lhe.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu tenho lido os relatórios deles sobre inadimplência.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Deputada, o dinheiro do BNH, em seu tempo, era resultante da arrecadação da folha de pagamento que era feita da arrecadação aos institutos?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mais 4% tomados de empréstimo sobre os aluguéis, lembra-se? O empréstimo compulsório de 10 anos mais o lucro obtido, a comissão de seguro das grandes empresas brasileiras seguradoras. Só que esta fonte durou apenas três meses.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Esse dinheiro era para fazer o fundo do BNH e era transformado, vamos dizer, em casas. E sobre a importância arrecadada não incidia correção monetária, pelo que eu entendi. A correção só incidia sobre o dinheiro que vinha subsidiar aquele fundo. Correto?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É, de certa forma o funcionamento era assim, só que com sinal trocado, quer dizer, o BNH financiava uma COHAB na proporção de 2 por 1, isto é, ele entrava com 66% do capital, a COHAB com 33 ou 34%. E, ao cobrar do comprador, desprezava essa terça parte do BNH. Então, já saía o preço reduzido em 1/3. Eram essas as formas. Variavam também conforme o contrato que se fazia com a COHAB.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. Ex.ª acredita, pela exposição que fez, que esta é ainda a melhor maneira de se fazer com que o BHN tenha o dinheiro próprio e que liberte o mutuário desse fantasma, dessa coisa inexplicável, brutal, que se chama correção monetária, que ele vem sofrendo atualmente?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu não acho que o fantasma do sistema seja a correção monetária. Eu acho, pelo contrário, que, sem a correção monetária, o sistema não existiria, não teria podido nem sair do chão. O erro é não reconhecer a existência, no País, de um mercado que precisa ser subsidiado, só isso.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — E qual a importância do valor do imóvel que V. Ex.ª acha que deveria ser subsidiado? Porque, pelo que eu vejo de empréstimos feitos através de caixas econômicas, o mutuário nunca tem condições de pagar, a não ser no dia em que ele morrer.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Acho que o estudo dos resultados negativos alcançados até agora pelas COHABs, pelas cooperativas e até pelas sociedades de crédito imobiliário, bem feito, deve dar tranqüilamente esse parâmetro. Ele vai dizer onde está a febre, onde aparecem 37°.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. Ex.ª disse que o plano inicial apresentado para o funcionamento do BNH e de uma série de outras medidas foi deturpado por interesses diversos, que, inclusive...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não, eu não disse isso. Aliás, deixe-me colocar bem as coisas no lugar. Eu não acho nem que o plano tenha sido deturpado e nem por interesses diversos. Acho que, a partir do momento em que houve modificação no plano, com a entrada do Fundo de Garantia e a eliminação dos recursos próprios, daí por diante o plano começou a gerar, ele mesmo, os problemas que acabaram envolvendo todo mundo. E as tentativas de sobreviver dentro desses problemas criaram esta confusão e obrigaram, muitas vezes, a uma série de medidas que poderiam até ser consideradas de má fé. Mas tenho certeza de que elas não teriam surgido se os problemas gerados pela presença apenas no sistema do dinheiro do Fundo de Garantia ou de recursos de terceiros, obrigados a atuar na faixa social, jamais teriam aparecido. Eu vou até mais longe, Deputado. Normalmente, a gente, quando faz essas críticas, corre o risco de parecer que está criticando grupos, pessoas, entidades. Eu esperei bastante tempo, calada, todos esses anos, com muita serenidade, para chegar à conclusão a que eu cheguei. Eles foram envolvidos no temporal que se formou, mas eu não saberia dizer quem formou o temporal e se o formou porque queria o temporal. Acho que não. Acho que foi uma dessas mexidas que a gente faz de vez em quando em coisas, no Brasil, sem uma experiência muito grande, às vezes, no processo, sem conhecimento mais profundo do problema, sem maior atenção. E essas medidas geram, às vezes, essas monstruosidades. Não gostaria de ser injusta com pessoas que eu sei que entraram, às vezes, na maior problemática. Alguns amigos meus tiveram a sua situação financeira praticamente arrasada, sem que nem eles mesmos soubessem de fato o que estava acontecendo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Pela fala de V. Ex.ª, deu a entender que, inclusive, quando sugeriu que o sistema da poupança livre fosse feito através dos bancos já existentes, foi V. Ex.ª surpreendida, posteriormente, pelo próprio Presidente do sindicato, dizendo que os bancos não tinham interesse e que alguém deveria ter agido neste setor, talvez, para modificar o ponto de vista de banqueiros que V. Ex.ª teria consultado e eram favoráveis.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Provavelmente eles não acreditavam no sistema naquela época e tiveram medo de entrar. Eu não posso dizer que eles não entraram por má fé. Eles me surpreenderam não entrando. Mas eu acreditava muito no plano e acho que eles não acreditavam. Tanto que quando acreditaram — mais tarde — eles tentaram entrar, mas já entraram no sistema confundido e muitos deles levaram a pior.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Deputada, V. Ex.ª afirmou que o banco deveria trabalhar com recursos próprios, dentro daquele sistema de arrecadação que vinha fazendo. O que se faria, hoje, com os recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É uma boa pergunta.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Era o que eu queria perguntar a V. Ex.ª e fico agradecido pela atenção.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Tenho algumas idéias, mas acho que não é ainda nesta CPI que valeria a pena expô-las. Isto merece outra análise, para ter os dados corretos do comportamento do Fundo, o cálculo atuarial do Fundo — que é muito bom — as linhas de crescimento e de decréscimo, de entrada e de saída do Fundo, que surpreenderam e foram, talvez, as causadoras de um pouco também dessa confusão. Aí é uma longa história, mas a pergunta é muito boa.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. Ex.ª e a cumprimento, mais uma vez, pela brilhante exposição que fez hoje, nesta Comissão.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Devendo ausentar-se o Relator, Deputado Fernando Gama, convido, para substituí-lo, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro. (**Pausa.**) A Deputada Sandra Cavalcanti será inquirida agora pelo Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, eventualmente ocupando a função de Relator, não farei perguntas. Quero apenas aproveitar a oportunidade para registrar minha opinião pessoal a respeito do depoimento da ilustre Deputada e Professora Sandra Cavalcanti. S. Ex.ª brindou esta Comissão com uma lúcida e corajosa palestra, traçando um perfil que será valiosa contribuição para os nossos trabalhos. Dedico à nossa Depoente apreço e admiração há longo tempo e acho que traduzo o pensamento de inúmeros companheiros ao afirmar que o seu depoimento constitui uma inestimável colaboração para os trabalhos desta Comissão. Concluindo, Sr. Presidente, quero apenas requerer a V. Ex.ª que faça transcrever o inteiro teor das notas taquigráficas do depoimento da Deputada Sandra Cavalcanti e o distribua aos membros efetivos da nossa Comissão, porque acredito que esse depoimento deva ser objeto de estudo mais meticuloso, mais pormenorizado, e que, inclusive, não afasta a hipótese de convidarmos novamente tão ilustre patrícia a depor nesta Comissão, no final de seus trabalhos. Agradeço a V. Ex.ª encaminhando esta proposição.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência defere o pedido de V. Ex.ª A Secretaria adotará as providências para que cada membro desta Comissão Parlamentar de Inquérito receba o depoimento da Deputada Sandra Cavalcanti. Tem a palavra o próximo inscrito, o Deputado Fábio Fonseca, do MDB de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Deputada Sandra Cavalcanti, excelência por todos os títulos de nobreza e caráter, já participei de 4 Comissões Parlamentares de Inquérito nesta Casa e, com rara felicidade, talvez dois Depoentes se tenham portado como V. Ex.ª se comportou: "dizer tão-somente a verdade", a verdade custe o que custar, mas com brasão cívico, demonstrando um civismo e um amor a esta Pátria, porque nós temos assistido até então — especialmente na CPI do INPS, da qual eu sou um ferrenho dentista, que faço obturações sem anestesia — mentiras tão grandes que até me arrepiam o couro do cabelo. E chego a me irritar — por natureza já sou agressivo, mas fico mais agressivo ainda. V. Ex.ª não se preocupou com a posição de Deputada do Governo. V. Ex.ª não se preocupou nem com o que lhe possa acontecer para dizer tão-somente a verdade, e uma verdade tão bonita como a que foi ouvida agora, aqui. E quem diz a verdade, segundo um ditado, não pode merecer castigo, só pode merecer elogios. Esses são os elogios que vai receber de um opositor teórico, porque eu também não sou opositor, sou da velha, da antiga UDN, de combate, que continua na Oposição para combater também todas as mazelas que vejo pela frente. Mas, Excelência, sou um dos elementos talvez mais imprudente com relação ao BNH, desde que aqui aportei, em 1971, venho fustigando permanentemente o BNH. Somam aproximadamente 9 os meus pronunciamentos, inclusive todos eles pautados e baseados em dados efetivos e não nefelibatismos, como se costuma apresentar, para fazer demagogia com o trabalhador. Sou, ultimamente, um dos maiores fustigadores do Ministro Rangel Reis e do Sr. Schulmann, Presidente do BNH. Até o aborreci à noite — há testemunhas nesta Comissão — no depoimento do Ministro Rangel Reis. Mas há um ditado que faz parte de um pronunciamento meu: "hoje estamos bem; amanhã estaremos piores do que ontem e continuaremos cada vez mais debilitados, sem forças para reagir, desatualizando contra a velocidade da evolução das condições econômicas, políticas e sociais que este País deveria alcançar". Da análise, eu pude depreender, V. Ex.ª acha que o BNH e as condições econômicas deste País andam quase paralelas. E, como V. Ex.ª, também não me preocupo em dizer a verdade, tão-somente a verdade, especialmente quando foi fundado o BNH, nos princípios de justiça social do meu ex-Comandante em Chefe, nos campos de batalha da Itália, Humberto de Alencar Castello Branco, que conhecia perfeitamente. Sabia do seu espírito humanista e da vontade que ele tinha de fazer alguma coisa pela Nação. Acertou em cheio quando recebeu a iniciativa da criação do BNH, sob o comando, sob a batuta da valiosa mulher brasileira — o que posso expressar com muita segurança. Finalmente, até ele mesmo foi envolvido nesse emaranhado, nessa piranda, no final. Achei magníficas as assertivas de V. Ex.ª, porque eu as fiz ao Ministro Rangel Reis e ele me disse que não era verdade, que não acontecia isto. Eu lhe disse: Ministro, eu conheço de perto os problemas de quase todas as cooperativas do meu Estado, especialmente de Belo Horizonte, onde estou quase que ombro-a-ombro com eles, vendo-os passar de mutuários a inquilinos e, de inquilinos, saindo num caixão de madeira. É essa a realidade nacional. Eu disse que os "monstrinhos", as financeiras, no afã cada vez maior de uma ganância incomensurável, passavam a ajeitar os salários de acordo com os interesses que elas tinham em receber logo o contrato e a participação do contrato. E elas sabiam que, caso não se completasse a operação, seria devolvido por acréscimo o imóvel ao BNH. O Ministro negou o fato, dizendo que não acontecia isso. Outro fato que também achei muito importante foi o levantado pelo nosso companheiro Theobaldo Barbosa, foi o problema da migração rural, fazendo subfavelamento nas grandes cidades, vivendo em condições as mais horríveis e deficientes, num submundo realmente. Eu tive oportunidade de ver isto não só no meu Estado como no Rio e em São Paulo. E, naturalmente, como homem sensível também, apaixonei-me pelo problema social. Mas perguntou-lhe o Deputado Theobaldo Barbosa como ele poderia resolver o problema, para que se tentasse estancar essa migração, esse fluxo de migração quase que total do meio rural para a capital. Recordo-me que o Sr. Ministro — as notas taquigráficas e a gravação não me deixarão mentir, se mentir poderão corrigir-me — ficou sem uma resposta positiva ao Deputado Theobaldo. Ele saiu numa tangente. Quando então levantei a questão, perquirindo por que o Ministério do Interior, tendo o BNH e podendo fazer um saneamento barato

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
149

também no meio rural e nas pequenas cidades, ele faz um saneamento que compromete gerações e gerações a fio para pagarem aquele empréstimo tomado, S. Ex.ª disse com perfeição que foram escalados os municípios, e determinados municípios tinham de arcar com a responsabilidade desse fluxo grande de dinheiro que o BNH tinha em suas mãos. Outro aspecto importante que até se pode comparar com o corpo humano, o feixe piramidal cruzado, são as linhas cruzadas que V. Ex.ª acabou de dizer aqui, para confundir todo mundo e todo mundo saber explicar, "bate-se de um lado da cabeça e paralisa-se o outro lado, exatamente pelo feixe piramidal cruzado". Então as linhas que se cruzaram aqui o foram realmente de má fé. Não há dúvidas. Cruzaram realmente no sentido de acabar com a justiça social. O ex-Presidente do BNH, Rubens Vaz da Costa, teve a coragem de afirmar no seu livrinho, que V. Ex.ª deve ter recebido, que investiu 18 bilhões e meio e recuperou, no fim de 4 ou 5 anos, 41 bilhões e meio de cruzeiros. Que justiça social é essa? E agora foi anunciado um lucro líquido, em menos de dois anos, de 2 bilhões e poucos de cruzeiros, para um banco que era de justiça social. Realmente, não se entende em toda aquela progmática de idealismo com que foi fundado o Banco, sob a sua batuta, foi toda ela corrompida hoje numa forma mercantilista de retirar a qualquer custo do trabalhador brasileiro, do contribuinte brasileiro, uma pequena parcela, mas que somada dá um fluxo gigantesco, e aplicar até indevidamente em outras coisas, financiamentos, como bem disse, de empresas que estavam em derrocada. Combinaram com os agentes financeiros, fizeram-se negocinhos, empregaram material de segunda e terceira categorias, como é o caso do bairro Alípio de Melo, em Belo Horizonte — que devem conhecer — que acabou tendo de ser interditado, porque o edifício quase veio abaixo. Todas as instalações que foram realizadas com material péssimo, perfurou tudo, todo ele ficou sem condições nenhuma de higiene, de sobrevivência mínima, pelo menos, como as Nações Unidas, o Monte Castelo. E o mais importante é que se fala, fala, fala, mas conseguimos alguma coisa: tiramos 50% da correção monetária, diminuímos os juros e tal. Mas, realmente, o que era o ideal do Banco, sem fins lucrativos, desapareceu. Assim desapareceu a justiça social. Ainda acho que V. Ex.ª foi muito benigna com os bancos. Eles agiram como o Agente 007, porque as financeiras são filhas deles. Esses grupamentos que hoje existem aí, torturando de maneira violenta o nosso homem, a nossa classe trabalhadora, a classe média, como muito bem disse o Deputado Pretti, que só depois de morto salda-se a dívida com o BNH, é preciso morrer para deixar a família mais ou menos, com uma casa; é preciso ter uma cardiopatia hipertensiva; é preciso ter uma doença de Chagas; é preciso ter uma lepra; é preciso ter uma tuberculose irreversível. Quer dizer, são mazelas que não se pode entender, especialmente nós, como V. Ex.ª, que fizemos a Revolução com os melhores princípios, como eu também ajudei a fazê-la e que hoje me arrependo, tanto que entrei para o Oposição, quando podia entrar na Situação. Tanto numa como noutra eu sairia da mesma maneira, como estou saindo agora. Finalmente, V. Ex.ª disse algo que achei maravilhoso: os boyzinhos, os tecnocratas, que sem conhecerem nada, a milhares de quilômetros, fazem o planejamento de uma cidade, sem conhecer a história daquele povo, sem conhecer os hábitos daquele povo, sem conhecer a economia daquele povo, sem conhecer coisa nenhuma. Esse pessoal faz o planejamento a quilômetros de distância. Quer dizer, são realmente homens de uma capacidade extraordinária, são videntes. Até fico meio preocupado quando isso ocorre. A cidade de Contagem foi escalada como vítima e o próprio Prefeito disse não saber quantas gerações terão de passar para poderem pagar aquele dinheiro que tomara de empréstimo. Mas, Excelência, não quero mais tomar o seu tempo nem o tempo da Comissão, mesmo porque a minha arenga já vai um pouco longe. Mas leve de um homem de Oposição — quer dizer, não bem Oposição porque os partidos são artificiais, filhos de uma mãe com pai também todo artificial, de modo que não é bem uma Oposição; Oposição é aquela que tínhamos de ideais sadios realmente, mas acho que tudo é uma coisa só — mas leve para a Assembléia este cumprimento sério, sadio e com esta franqueza. Porque da mesma maneira como estou elogiando, também ataco violenta e veementemente. Portanto, é uma verdade o que estou dizendo: diga a seu povo e aos seus companheiros que V. Ex.ª recebeu realmente um elogio, porque veio aqui dizer tão-somente a verdade, a verdade acima de tudo, não como os mentirosos que prometem, juram e depois dizem tudo ao contrário. Excelência, muito obrigado por tudo. Não tinha perguntas a fazer, somente estes comentários. Acho que fixei bem.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu é que agradeço e vou cobrar uma promessa que me foi feita hoje aqui.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Está bem.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Isto fica em mistério.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Está bem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O próximo a inquirir é o Deputado do MDB, Emanoel Waismann, do atual Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMMANOEL WAISMANN — Nobre Deputada Sandra Cavalcanti, quero parabenizá-la por sua alocução, sua simpatia, o charme com que expõe as coisas, a sua afluência e o convencimento que obteve de quase totalidade deste plenário. No entanto, com a maior clareza, a minha milenar associação, permite-me pragmatizar um pouco mais as coisas, ter detalhes mais objetivos. Logo de início V. Ex.ª falou numa data do mês de abril de 1964, em que entregou ao Presidente Castello Branco um resumo manuscrito do que seria o Plano de Habitação. Qual foi o dia?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Dia 18 de abril.

O SR. DEPUTADO EMMANOEL WAISMANN — Três dias após a posse do Presidente?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Sabe por quê? Esse Plano já vinha sendo elaborado há bastante tempo e destinava-se a ser a grande bandeira da campanha presidencial que o meu Partido estava em vias de encetar. A nossa experiência à frente da Secretaria de Serviços Sociais do Estado da Guanabara nos tinha permitido entender a solução de problemas urbanos no Brasil. E uma bandeira dessas bem apresentada, certamente nos faria vitoriosos nos grandes centros urbanos, uma vez que a UDN, como o PSD, menos o PTB, na época, éramos partidos um pouco divididos internamente, entre grupos que já interpretavam de uma forma muito mais sensível os problemas das massas urbanas e grupos que ainda representavam de forma também muito fiel os velhos contingentes eleitorais rurais. E o nosso candidato era um candidato eminentemente urbano. Ele certamente não iria alcançar um êxito muito grande nas áreas rurais, que tinham um pouco de medo de algumas das afirmações que ele fazia na época. Conversei longamente sobre isso com o Governador Carlos Lacerda e preparei o plano, para ser a bandeira da nossa campanha e estava praticamente pronto. Mas a Revolução viu-se obrigada a depor alguns líderes urbanos muito importantes. O PTB foi um partido que cresceu no Brasil principalmente nas áreas urbanas, porque foi um partido que soube interpretar muito bem os problemas trabalhistas, que são problemas urbanos em sua maioria e tinham um aliado poderoso que levou-nos a fazer a Revolução, na época, que é o partido mais urbano do mundo, nasceu exatamente para ser urbano, que era o Partido Comunista. A deposição dos principais líderes do PTB, o seu banimento, a prisão dos líderes comunistas deixava às massas urbanas muito desvalidas e nós não podíamos atendê-las de imediato em termos de liderança, mas podíamos atendê-las em termos de esperança. Então decidimos dar de presente à Revolução a bandeira da solução de um dos maiores problemas urbanos. Esta história é a primeira vez que está sendo contada, pela curiosidade do meu prezado companheiro do Estado do Rio.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Aprecio sinceramente o lirismo com que V. Ex.ª imagina que a UDN pudesse pela cassação dos maiores líderes políticos do País, ser simpática às elites urbanas de operários conscientes e aquele tempo já sindicalizados. Lembro a V. Ex.ª, neste momento, nesta Casa, que nós do PTB éramos 121, 16 do PSD e apenas 91 da UDN.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Exato.

O SR. DEPUTADO EMMANOEL WAISMANN — E se concorrêssemos à postulação de um cargo maior ,concorreríamos unidos ao PSD e daria um massacre bem razoável. Mas vamos voltar ao BNH.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Certo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — ... que a briga é do passado.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas penso ter respondido: por que tão depressa?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E achamos muito rápido, somente três dias.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Dezoito dias.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não, porque a Revolução foi dia 1.º, a eleição dia 11 e a posse dia 15.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Sim, 18 dias depois da Revolução.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas, 3 dias após a posse do Presidente. Uma medida administrativa que achei muito rápida por parte do Presidente. Estava estranhando este curto espaço de tempo. Então, já havia o plano anteriormente.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — A carta que acompanhou o plano foi publicada até no livro que o BNH editou, comemorando os 10 anos de existência.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Esta Revolução trouxe tantos mistérios. Vimos que até 3 dias depois da Revolução já havia livros divulgados e impressos na praça sobre a Revolução.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não, 10 anos depois.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não, 3 anos depois já havia livros na praça, circulando impressos.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Dez anos depois esta carta foi publicada no livro que comemorava 10 anos do Banco.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Este Plano, Deputada Sandra Cavalcanti, teve assessoria de sociólogos, economistas, arquitetos, engenheiros, ou é só político o Plano?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Em determinada fase posterior, teve.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito bem. Chegaram a fixar o conceito de habitação da qual éramos carentes em número no País?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Havia muitos dados da Fundação da Casa Popular que foram usados e outros dados que eram...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — ... sobre o conceito de habitação: o que seria habitação. Porque habitação é muito vago. A definição do que é habitação chegou-se a formular?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Quanto a esta discussão, o Instituto dos Arquitetos, na ocasião, tentou combater o Plano e combateu realmente durante o tempo todo, levantando sempre essa questão. Sempre neguei-me a uma discussão técnica em torno do que fosse habitação, porque quando perante a massa urbana falo em habitação, nunca me lembro de alguém do povo haver feito tal pergunta.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas acontece que somos técnicos tentando criar soluções para o povo. Somos representantes um pouco mais aculturados.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É um ponto de vista.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — V. Ex.ª chegou a pesquisar a dimensão, o tamanho do problema que la enfrentar?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — O déficit habitacional no Brasil, naquela época, considerando habitação-moradia, em termos de mínimo de decência, de condições sanitárias e de segurança, era estimado em 12 milhões.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Lembro a Vossa Excelência que na época tínhamos 80 milhões de habitantes. 12 milhões de residências é abrigo para 60 milhões de pessoas. Será que somente 20 milhões deles moravam em habitações?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Era essa a estimativa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Creio que há confusão nos dados. Eu fiz parte das comissões...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Repito o que lhe disse de início: os dados eram da Fundação da Casa Popular e do IBGE. Eles diziam que o déficit era de 12 milhões de unidades. Eu nunca consegui saber o número exato, porque os arquitetos não coincidiam com os engenheiros, não concordavam com as estatísticas e não se acertavam com os administradores. Então eu imaginei que esse número para nós, se começássemos a disputar em torno dele, ele só teria realmente importância se fosse capaz de ser um dado inicial essencial. E chegamos à conclusão de que o dado essencial era começar a trabalhar no setor, o que até então não tinha sido feito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não crê V. Ex.ª que a dimensão impressionante do déficit em relação ao que já havia construído exigia um plano dimensionado, que o adversário, que era a falta de habitação, devesse ser assim englobado, avolumado onde acontecia o déficit, que tipo de habitação estava em deficit. Não seria assim uma das medidas iniciais para, auscultando poder, talvez atingir o resultado? Porque o fato é o seguinte: como diz o IBGE, houve um aumento de população de 26 milhões de habitantes neste País, nestes últimos 12 anos, o que dá uma demanda, na base de 5 pessoas por casa, de 5 milhões e 200 mil habitações. O BNH construiu pouco menos de um milhão e 100 mil. Desde que o BNH nasceu, e V. Ex.ª foi à televisão muitas vezes, só convenceu o mercado comprador que vendiam casas em média muito baratas e muito facilitadas. Eu, que trabalho no ramo há muitos anos, senti que todo mundo só queria casas do BNH, sendo financiadas, até que a correção monetária passou a assustar o mercado. Mas durante uns 8 ou 9 anos só se podia colocar no mercado habitações com financiamentos a longo prazo. Então parece-me que o déficit, mesmo com todos os erros do BNH em captação de recursos, talvez só atingindo uma parte da elite social, não acompanhou sequer o crescimento vegetativo do País. A questão das migrações urbanas então deixa mais longe ainda. Podemos dizer que o plano inicial, como está hoje, com sucesso decantado, atendeu apenas a 20% do crescimento vegetativo. Se o déficit era de 12 milhões naquela época, hoje anda por volta de 16 milhões o déficit de habitações, fora habitações que se teriam deteriorado nesse espaço de tempo. Então o plano é o sucesso que se decanta. Certo?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Bem, acho que o Plano foi um tremendo fracasso.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas o Sistema apregoa sempre como um dos seus maiores lauréis o Plano vitorioso, que é copiado por outros países. Eu viajo bastante e não encontrei nada disso.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não conheço nenhum país que tenha copiado. Ainda estou procurando.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu também estou. Estou também na mesma pesquisa. Se achar, aviso V. Ex.ª Também disse V. Ex.ª que o Plano inicial visava apenas à correção do déficit habitacional urbano.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Embora ele mencionasse numa norma que, eventualmente, se poderia pensar em habitação rural, de fato, o objetivo era atender aos grandes centros urbanos que estavam com problemas mais prementes.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Socialmente, V. Ex.ª não acha que a população rural já é muito mais desassistida, tem condições mais limitadas de sobrevivência do que as urbanas? Não seria também o caso de se pensar em termos de hoje?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Sou muito mais favorável a um programa de eletrificação rural antes de qualquer outro tipo de atendimento rural.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Então se passarmos hoje em dia a sugerir alguma coisa ao Poder Executivo em matéria de habitação, vamos pensar em Brasil todo, vamos pensar em fixar um pouco a população rural onde está, dar-lhe condições. Lembro ao Sr. Relator este aspecto. Não podemos discutir ou concluir apenas com vistas à população urbana. O desafio é para o Brasil inteiro.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas eles nunca conseguiram equacionar esse problema da habitação rural. Embora ela estivesse sugerida no Plano, houve uma terrível dificuldade.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Já foi sua idéia inicial também a questão de criar um valor padrão de capital, como a atual UPC? Isto partiu de V. Ex.ª

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Isto foi posto na lei durante os estudos que sobre o meu texto foram feitos, no Ministério do Planejamento.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — No seu depoimento — o gravador não pôde gravar — quando V. Ex.ª entrou no assunto da correção o fez com certo sorriso nos lábios. Pergunto: esse sorriso não queria dizer que a correção seria humanizada, seria real, seria verdadeira ou seria uma correção adocicada?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não. Quando me referi à correção monetária, não lembro de ter dado uma conotação especial, porque acho que a correção monetária é essencial e lembro até de ter dito isso aqui, em uma das respostas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Disse mais tarde. Mas, de início, V. Ex.ª defende a idéia da correção.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — O que devo ter dito no início é que no meu texto eu não chamava de correção monetária, eu chamava de compensação inflacionária.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Compensação inflacionária, anotei isso. Mas a pergunta é importante.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Acho que ela deve permanecer e acho que ela é essencial.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Outra pergunta: hoje em dia a correção é manipulada. A UPC não corresponde ao aumento real do custo da construção civil neste País. Ela então causa outros problemas que é o decréscimo da qualidade da construção e a impossibilidade de o empresário chegar ao fim da obra. Então queria sua definição sobre o problema: a correção deve ser real ao custo da construção ou devem existir duas correções, uma para o comprador, humanizada, e outra, já que pensamos em subsidiar a construção? Hoje em dia só há um número de correção, que é a UPC.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
150

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Na sua pergunta já está a resposta. Se há uma correção monetária diferente para o setor da construção, essa correção monetária diferente para o setor de construção, evidentemente, ela não será uma correção que possa...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Hoje em dia a correção é uma só.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu sei. Mas a real. Há uma diferença muito grande entre o crescimento de preços no setor da construção e o crescimento de preços nos outros setores.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Exato.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — E naturalmente o índice que é adotado não corresponde ao índice de aumento de preços no setor da construção. Acho que o mercado comprador tem um poder aquisitivo que sofre naturalmente um índice de preços, o outro, e vai ter de enfrentar o da construção civil só no momento de adquirir um imóvel. Então a solução é se ele realmente revela-se um mercado com poder aquisitivo deficiente para enfrentar o custo da mercadoria que lhe vai ser oferecida, ele entra automaticamente para a faixa que tem de ser subsidiada.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Lembro ao nobre Relator que esta Comissão precisa estabelecer a diferenciação do problema. Admite-se como plena a existência da correção para dar seguimento, seqüência ao sistema, senão haveria cisão do sistema, porque o capital não vai voltar. Mas acontece que os fatores de correção são diferentes, o custo da construção civil não acompanha o custo de vida, o alcance social do mercado comprador e pagador. Então ocorre o seguinte: no último ano, a diferenciação foi cerca de 17% entre uma coisa e outra. O construtor que contrata uma obra com 18 meses de antecedência por um valor determinado que é posto no contrato em UPC — o cruzeiro não entra mais, os contratos com o sistema são feitos em UPC — nesses 18 meses a UPC se defasa da realidade da construção. Então o construtor tem duas coisas a fazer: ou piorar a qualidade da construção no acabamento ou estourar.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Exato.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Se nós vamos, aqui, hoje em dia, criticar o sistema e tentar aperfeiçoá-lo, vamos lembrar também isto como um dos pontos sérios.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas esta é uma das conseqüências de sempre haver por parte do sistema esse cruzamento de linhas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É verdade.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Enquanto misturarem-se os agentes e os mercados, isto vai ocorrer sempre.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Quero lembrar à Comissão, que vai dar sugestões, que analise bem o problema.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sem querer interromper V. Ex.ª, apenas quero informar que estou anotando todas as observações de V. Ex.ª para encaminhar ao relator-geral, a quem eventualmente substituo, para os devidos fins.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Certo. Um detalhe: V. Ex.ª, na ocasião, logo no início, foi à televisão muitas vezes para anunciar o lançamento, em breve, da primeira COHAB da Guanabara. Parece que essa COHAB depois entrou em intervenção, porque os contratos iniciais...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não era COHAB, era Cooperativa, porque é diferente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — ... cooperativa, porque parece que os contratos fixados inicialmente ou a serem fixados aos compradores não seriam tão modestos em ganância como era o espírito do Plano. Parece que na ocasião havia uma taxa de 10% para o banco construtor, 7% do administrador e 8% para a corretagem. Não havia corretagem, eram inscrições, e as filas eram imensas. Parece que já, naquela época, sobre o valor subsidiado havia um custo de 25%.

SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Havia, não. Houve a tentativa de haver.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Perfeito. Mas o plano era esse, lançar...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas como a Instrução n.º 1, que regulava a instituição das cooperativas, dava ao BNH o poder de intervir, no momento em que eles desobedeceram à Instrução, contra todas as proteções oficiais do Grupo, a intervenção foi feita.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Lembro disso tudo.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Tenho até uma alegria muito grande em dar-lhe esta informação: as unidades previstas naquele plano foram todas executadas. O plano terminou, todos os membros dessa cooperativa, ao final de 8 anos, foram atendidos. E uma das alegrias que tenho, ainda hoje, é poder ir a um daqueles conjuntos, porque são o exemplo mais vivo do que se poderia ter continuada a fazer no plano, se as cooperativas não tivessem sido assassinadas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Fico muito contente em saber disso, porque eu só vi a outra parte. Quando lançaram o empreendimento, não davam os endereços, não diziam onde os terrenos eram comprados. Na cooperativa a pessoa fazia a inscrição de uma habitação que ainda ia ser projetada, o terreno ia ser comprado, não havia nada. Era uma total fase pré-embrionária. Era só o desejo, mais nada.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Era um desejo e um entesouramento já da cooperativa dentro de um compromisso.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas logo depois da intervenção de V. Ex.ª, depois que V. Ex.ª se afastou e que a poeira sentou um pouquinho, senti um enriquecimento brusco dos personagens da cooperativa sob intervenção. Porém chegaram até o fim, cumpriram as promessas, e eu fico muito contente com isto.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eles cumpriram rigorosamente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Senti o seu enriquecimento pessoal, passei a vê-los com outros meios, com outros carros. Eu estava meio intrigado.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Pessoal, membros da cooperativa?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Exato.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Não creio. Provavelmente do grupo que não pôde continuar.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Desse grupo mesmo. Eu senti isso.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Exatamente aí está uma observação que tem fundamento. Essa melhoria de condições deles ocorreu depois que entrou em ação o Fundo de Garantia. Então houve um depósito...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não construíram, não fizeram nada, enganaram o Banco.

A SRA. DEPOENTE (Deputado Sandra Cavalcanti) — Mas na cooperativa não; eles tiveram que devolver até o último centavo e ainda tiveram de pagar indenização por perdas e danos à firma com a qual tinham contratado corretagem, sem que a corretagem estivesse prevista. Tiveram prejuízo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito bem. V. Ex.ª referiu-se muitas vezes a mercado captador para colaborar e financiar a diferença. Mais ou menos calculei aqui, neste instante, com muita rapidez. V. Ex.ª falou que a prestação de resgate, o pagamento da unidade seria no máximo de até 25% da renda familiar do comprador.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Na faixa de poder aquisitivo deficiente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito bem. Hoje em dia, segundo o BNH, a liquidez se faz em torno de 14%, não mais 25%; porque nos centros urbanos os núcleos do BNH situam-se muito distantes dos locais de trabalho. Então, como houve uma elevação violenta no Brasil, nesses últimos anos, nos gastos de transporte, que são prioritários ao operário que precisa ir ao trabalho para ganhar o dinheiro — se não ganha — e na Guanabara, atual Rio de Janeiro, por vezes essa faixa de transporte ocupa até 35% dos ganhos dos menos favorecidos. No entanto, se pagar 35% de transporte, 25% de habitação, não daria para comer nem para nada. Então, parece que o BNH, hoje em dia, trabalha numa faixa de 14%.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Isso é o que eles dizem.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É o que eles dizem.

O SR. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas não é o que fazem.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É mais ainda?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É muito maior. E vou lhe dizer mais: as casas, os últimos apartamentos de Companhias de Habitação, não só no Estado da Guanabara e no antigo Estado do Rio, mas em São Paulo, em Pernambuco e — se não me engano — também em Porto Alegre, é um caso único no Brasil, o morador de categoria mais pobre, que é ou o ex-favelado

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
151

ou um operário que tem uma condição de quase favelado, pagar, na prestação corrigida do seu apartamento, nela incluída, a ela associada a parcela correspondente aos custos da infra-estrutura urbana que o conjunto exigiu. Tenho esses cálculos todos feitos lá para o Estado da Guanabara. Por exemplo: num conjunto horroroso, que é um vexame de se ver e de morar — então deve ser uma barbaridade — chamado Guaporé.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Ora fica?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Lá na Pavuna. São duas horas e meia de trem, uma coisa horrorosa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E a pé?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É. A prestação inicial desse conjunto foi calculada sobre um preço do imóvel. Esse preço do imóvel representou a divisão pelo número de unidades da soma de dois contratos. O contrato de terraplanagem, implantação de rede de água, implantação de rede de luz e suposta implantação de rede de esgoto, ao contrato de construção civil. Isso está ocorrendo até agora. Então, um apartamento de 32 metros, em 1974, um operário que ganhava 384 ou 385,00, que era o salário mínimo naquela ocasião, pagava 390,00 pelo apartamento. Como é que podem falar em 14%?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Até uns quatro ou cinco anos, com a ascensão do sistema de amortização constante, humanizou-se um pouquinho o problema, porque a elevação da inflação fica um pouquinho amortecida, um pouquinho diminuída pela...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Considero esse plano uma mistura de linhas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas eu considero aritmeticamente, porque ele acusa um decréscimo constante das prestações e, de algum modo, humaniza a correção. A correção fica sempre inferior ao aumento salarial. Então, eu queria concluir para chegar ao seu ponto. Se partimos do autal salário mínimo, que tem 3 ou 4 dias só, que não corresponde ao custo efetivo da construção, a construção, a custo salário de 5.380. Mas mesmo assim, pegar 768, 14% da 107,52. Isso seria a amortização. V. Ex.ª falou que no ano que vem ou neste ano os compradores do conjunto da Vila Kennedy, após 11 anos, vão receber a escritura definitiva de suas propriedades. Então, se amortizar esse valor em 11 anos, sem juros, a zero de juros, dá uma unidade de 14 mil, cento e trinta e dois cruzeiros e sessenta e quatro centavos. Não existe nada a ser construído neste preço no Rio de Janeiro. Então o subsídio chega à ordem de 4/5, porque, segundo o engenheiro João Drummond, Professor da Escola Nacional de Engenharia — é um engenheiro competente...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Muito. Trabalhou comigo...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Ele disse que não consegue nada aquém de 70 mil cruzeiros hoje em dia. Setenta mil cruzeiros é a construção.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — De apartamento ou de casa?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — De habitação. Eu quis pegar um pouco mais. Ele tentou não chegar ao detalhe. E também falou em habitação na base de 40 a 50 metros, não falou em 21 nem 31 metros, como V. Ex.ª aqui afirma.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Esse programa agora está realmente, neste ponto, muito melhor.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Então ele falou que se por acaso habitação mínima custa 70 mil cruzeiros hoje em dia e a capacidade de pagamento do comprador não vai além de 14 mil, V. Ex.ª vai ter que arrumar recursos para subsidiar 4/5 do preço da unidade, fora a infra-estrutura. A Guanabara tinha uma condição muito especial dentro do Brasil como Município. É um Município-Estado. Então, tinha as arrecadações de Estado e Município e teria herdado da antiga Capital uma série de estruturas em que existiam quartéis de polícia prontos, hospitais prontos. A Guanabara tinha uns privilégios administrativos que são incontestes. Na ocasião da campanha do Sr. Carlos Lacerda, fui encarregado pelo Partido de fazer uma análise das vantagens do Governo Carlos Lacerda. Então, analisei a posição dos Municípios brasileiros, naquela ocasião encontrei Municípios com uma arrecadação **per capita** 88 vezes menor que a Guanabara. A Guanabara ainda pode dar, dos seus cofres, uma infra-estrutura à COHAB. Acho que nenhum outro Município do Brasil pode dar isso. Se nós chegarmos a uma contribuição, com o comprador, de apenas 20% do custo da unidade, sem contar a infra-estrutura, acho que as suas contribuições, do seu plano, para subsídio da unidade, vão ter que ser muito potentes, vão ter que arrumar muito dinheiro de graça para custear essa diferença e, talvez, limitar, em muito menos o andamento da solução do problema. Tenho a impressão de que, usando o dinheiro do Fundo de Garantia, que veio às fartas, o BNH estufou esse dinheiro. Se tivermos que subsidiar com 4/5 o custo de construções, então eu acho que o plano vai ficar muito longe da realidade. Acho que a sua idéia, liricamente, é linda, belíssima. Mas acho difícil pegar 2% da Previdência, o que iria onerar também o contribuinte. Seria esperar muito mais da Previdência do que ela pode dar.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É um ponto de vista seu.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Acho a sua idéia, em tese, maravilhosa, mas eu não vejo como captar recursos para criar um capital próprio do Banco para ser perdido nesse percentual. Achei a sua idéia teórica e lírica.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Deputado, ela pode parecer lírica à primeira vista, mas acontece que todo o atendimento de área social, se depender de economistas, ele nunca será feito. Ou ele depende de poetas ou de políticos, porque os números, assim, esses percentuais, plano que fecha, plano que não fecha, vai acontecer exatamente isso que aconteceu no SFH. É um plano que, do ponto de vista de economistas, é perfeito. Ele atende a todas as intenções dos economistas. O Fundo de Garantia foi sempre remunerado, o Banco ganhou bastante dinheiro, a Sociedade de Crédito Imobiliário, todas ganharam bastante dinheiro, só não apareceu casa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Tem razão. Porque é o seguinte...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Então eu prefiro ficar com a linha lírica, porque eu acho que, afinal de contas, poeta ainda consegue alguma coisa neste mundo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Deputada, o custo do dinheiro do Banco é tão caro que o Banco tem o dinheiro e não tem tomador, porque quem pode pagar...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Então eu acho que quem está sendo lírico é o economista.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu também sou contra o Banco.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Porque como nós podemos pensar em funcionar com um dinheiro se não vai ter quem o queira.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Deputada, acho que o Sistema de Habitação no Brasil é uma necessidade primordial. Acho que a educação e saúde, antes de habitação, também é um negócio que não funciona, mas que habitação é o ovo, é o início da paz social do indivíduo.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Se for preciso subsidiar, vamos subsidiar. A minha idéia não é calcular esse percentual...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas deveria ser, então, uma solução múltipla.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu defendo uma tese.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Acho que o Sistema de Habitação é algo muito mais importante e mais amplo do que o Banco de Habitação. Seria um elemento, não uma classe.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Exato.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Agora nós temos que dar as soluções para as diversas faixas do problema.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — E o que aconteceu é que o Sistema foi morto e o Banco sobreviveu.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Exatamente.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas por quê? Porque economistas fizeram as contas, os técnicos, os especialistas...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não. V. Ex.ª bem sabe que havia interesse.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — E as idéias de ordem social, em determinado momento — não é a primeira vez nem será a última que algumas dessas idéias expostas vão ser chamadas de líricas. Eu também acho que elas são, mas acredito nelas exatamente por isto.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Certo. Mas eu queria só acrescer um pouquinho mais. Acho que depois de criado esse negócio, criou-se uma faixa de interesse, de ganância, de avidez. O Sistema passou a propiciar muitas riquezas, muitas pessoas participantes interessadas montaram em financeiras e construtoras e passaram a gerir. V. Ex.ª falou do TAC de passagem, na taxa de apresentação de crédito. O TAC é uma loucura. Conheço...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas é uma loucura tecnicamente perfeita.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu conheço pessoas que foram assim forçadas a pagarem 25, 32,00 de TAC. Isto é normal hoje em dia, e fora os TACs e os PFs também.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — E os bonecos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E os bonecos, e os PFs, e os TACs, e os advogados administrativos. Outro dia somei aqui com um colega meu e mostrei que o Sistema de Habitação na classe alta atinge 55% do custo do dinheiro. O custo da casa deu 55%. Um absurdo.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Esse crescimento de preço real desse dinheiro, nem o crescimento de preço da construção civil não chegou lá.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não se compara. É uma loucura.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — O que já é um dado que altera um pouco os que estão sendo manipulados.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — V. Ex.ª também citou, no final dos diversos planos de habitação, o RECON como algo de cunho municipal. O RECON visava àquelas construções por administração, iniciadas, inacabadas, para poder acabar. E financiamento para os materiais de construção, ficando a mão-de-obra por conta dos antigos compradores. O RECON atingiu e salvou muitas obras. Hoje em dia ele pode já sumir, desaparecer, porque já tem uma pouca faixa de atuação.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É, mas o RECON social, que foi criado na mesma época, nunca conseguiu ser nem aplicado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — O RECON foi um passo, uma transição entre a época da construção por administração e esta outra. Foi uma função necessária que aconteceu. Fico muito grato com o seu depoimento e defendo não-somente a criação de um grupo de trabalho ou um conselho nacional de habitação que estude os diversos elementos que devem ser manipulados para chegar a uma solução no final do problema.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Deveria ter sido nesses anos todos o trabalho do SERPHAU. Deveria ter sido...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Com conselho grande, com ministro, o diretor do BNH, V. Ex.ª com a sua experiência, Deputados Federais, Senadores, que estudem a solução do problema da habitação, que eu acho importantissimo no Brasil em matéria de amparo social. Vem antes de tudo. E parece que até hoje não foi...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É fundamental, Deputado — e aí, eu volto a insistir — o fundamental nessa tentativa — e aí é que a posição do politico é sempre a mais importante num País — é a área de decisão de um País, é escolher a politica que vai ser adotada. Se eu reconheço que essa área social precisa ser subsidiada, já tenho o meu ponto de partida. O que eu não posso é depender de dados estatisticos e de estudos para chegar a saber o que é que eu devo fazer com a área social.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu construo há 30 anos...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — E sabe o que é isso.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E fico cada vez mais seu admirador. Muito obrigado por todas as respostas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O seguinte orador inscrito para inquirir a Deputada Sandra Cavalcanti é o Deputado Santos Filho, da ARENA do Paraná. Tem a palavra S. Ex.ª

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Deputada Sandra Cavalcanti, inicialmente é uma satisfação revê-la e permita-me alguma coisa que eu diga de errado neste assunto, porque realmente não sou versado nele como o meu nobre colega, Deputado do Estado do Rio. Mas alguma coisa como o plano habitacional realmente tem que motivar todo o representante popular e nos leva a lhe fazer algumas perguntas e algumas considerações, apesar, inclusive, de não sermos também membros efetivos desta CPI. E a nós, detentores do primeiro mandato, nossa primeira eleição, o depoimento de V. Ex.ª realmente nos parece um libelo muito bem sustentado quanto ao atual Plano Habitacional Brasileiro. Deixa-me realmente preocupado, porque com a experiência demonstrada por V. Ex.ª, praticamente a criadora de todo o Plano Habitacional Brasileiro, a primeira Presidente do BNH. Realmente V. Ex.ª nos deixa hoje com grandes dúvidas e com uma grande interrogação. Todos nós que temos responsabilidade de deter mandatos populares, independentemente de cor partidária e, principalmente, os membros desta CPI, de sair daqui com alguma orientação, com alguma sugestão séria que seja encaminhada a S. Ex.ª, o Sr. Presidente da República, porque me parece que auxiliares menores não têm ouvido os clamores que se ouvem em todo o País com relação ao atual Sistema Habitacional Brasileiro. No nosso caso, por exemplo, assalta-me uma grande dúvida. V. Ex.ª já fez praticamente até uma resposta sobre isto. Os custos que têm incidido sobre os recursos do BNH e que, na realidade, apenas empresários privados, entidades financeiras privadas têm se beneficiado do atual sistema. E temos visto permanentemente e quase que diariamente verdadeiros estouros e falência de grandes grupos que atuam nessa área. Temos ouvido notícias — e acreditamos que não sejam verdadeiras — do que ainda agora ocorreu com o Grupo Lume, na Guanabara e em todo o País, seria também absorvido todo esse prejuizo, o que recai sobre o Sistema Financeiro grande parte da atuação desse grupo, pelo BNH, porque, na realidade, ele vem a ser aquilo que V. Ex.ª disse: "em última análise é apenas um gestor dos recursos do Fundo de Garantia" e, portanto, responsável pelo custo dele. Isto virá, logicamente, também encarecer mais o custo desse dinheiro que o BNH, sucessivamente, consecutivamente terá que repassar para a frente. V. Ex.ª considera e acha que poderia haver uma outra fórmula e que todos esses ônus e esses prejuizos não viessem a incidir sobre o custo dessas habitações populares? Como poderiamos sair desse impasse?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Em primeiro lugar, nesse episódio do Lume — que não é o primeiro e certamente não será o último — fica muito nitida a falta de uma vigilância mais bem exercida sobre essas entidades por um órgão, como, por exemplo, é o Banco Central. Não resta nenhuma dúvida, lendo-se toda a matéria que tem vindo à tona, nos jornais, a extrema benevolência, uma excessiva generosidade e até a imprudente confiança de que foi alvo o Grupo Lume, depois de ter demonstrado claramente, em episódios menores, que não podia ser uma entidade, um grupo merecedor da confiança, que esse mercado repousa em seriedade e em confiança. Então, a impressão que eu tenho é que para defender, agora, a volta de todo o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ao quadro do Mercado Financeiro Brasileiro e colocá-lo sob a fiscalização do Banco Central, um episódio como esse é extremamente salutar.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Fico satisfeito, porque também não consegui até hoje entender como a entidade que, na realidade, é banco, portanto é entidade financeira, esteja fora da área do controle das exigências do Banco Central.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Exato.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — É só no Brasil que pode acontecer isso. O maior banco praticamente do País fora da área da entidade financeira que, no caso, fiscalizadora seria...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É, porque de fato deixou de operar como banco, passou a operar como corretor do dinheiro do Fundo.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — E responsável por ele...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Transformou-se numa grande corretora.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Concordamos também com V. Ex.ª quando fez aquela afirmação de que os municipios foram escalados como vitimas. Temos acompanhado e sentido isso no interior do meu Estado. Tenho a impressão de que quase todos os Deputados têm acompanhado no interior dos seus Estados. E, inclusive, tenho a impressão de que agora se criou um problema para o próprio BNH, porque os Municipios de maior porte, que já fizeram os seus planos diretores já tomaram até os recursos. Inadvertidamente, os Prefeitos Municipais — e a grande maioria — nós que fazemos politica sabemos — às vezes não estão alertados para o custo desses recursos — tomaram dinheiro até execessivamente, em alta quantia. Mas esses Municipios de porte, para isso, também são poucos no Brasil. E agora o BNH, como a sereia, encantou a todos os Prefeitos. Não há Prefeito que não queira mais recurso do BNH, todos desejam recurso do BNH, porque é uma condição de asfaltar a cidade inteira, fazer todas as obras de saneamento. E nós estamos vendo agora o próprio BNH atravessado com espinha na garganta, porque existe também legislação que impede e que ilimita o endividamente dos Municipios. O próprio BNH agora deve ser, talvez o maior defensor de que o Senado e o Congresso alterem, inclusive, esse endividamento dos Municipios.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — E deve estar na origem desse movimento. Mas eles já encontraram um jeitinho.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Já?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Já. Por exemplo: para um projeto enorme, de porte, de 300 milhões de cruzeiros ou mais, agora para a área metropolitana de São Paulo, Projeto Cura, eles contornaram o limite de endividamento de três dos Municipios que serão beneficiados fazendo já para a área,

para a entidade da área metropolitana, que não tem nada a ver com isso.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — É o jeitinho brasileiro.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É, porque já encontraram a saída há muito tempo. O que é grave não é isso, o que é grave é que são obras que são calculadas para serem amortizadas na base do custo-benefício: é ponte, é estrada de ferro, é linha de metrô e todo o cálculo em cima do custo-benefício e em cima do dinheiro do BNH é um ônus na vida da população urbana, que tem que pagar dentro do preço...

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Da habitação.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — ... do uso, tem que pagar todo o custo desse dinheiro.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Muito obrigado. A última pergunta, nobre Deputada, é um caso específico que tem ocorrido no Paraná e em Curitiba especificamente. Eu queria ouvir a sua opinião. Existem dois conjuntos habitacionais — são casos recentes, estão sendo entregues agora em Curitiba — houve atrasos nesses conjuntos. Em um deles cerca de um ano, e o outro já ultrapassa um ano. Os adquirentes fizeram primeiro a sua contribuição na cota de poupança, depois passaram a pagar as prestações — diversos deles — isso como todo conjunto habitacional, um se localiza na Estrada Curitiba-Paranaguá, V. Ex.ª conhece bem, e o outro na Estrada Curitiba-Ponta Grossa, distante da cidade — matricularam seus filhos próximos a essa região dos conjuntos habitacionais. O atraso da obra demanda mais de uma ano. Houve reajustes de preços normais, previstos em lei; sofreram esses reajustes e, entretanto, esses adquirentes continuam pagando os aluguéis e as prestações também do conjunto. Não seria justo que o BNH, então, neste caso, devolvesse pelo menos alguma indenização a esses adquirentes? Porque a responsabilidade do atraso da obra também não é deles. O BNH, no caso o INOCOOP, em Curitiba, inclusive quando fui inquiri-lo, informou que havia tido problema de chuva, houve um período realmente de encarecimento violento de material de construção e, enquanto isso, houve uma alteração do BNH em disciplinar normas para o reajuste — isso demandou mais de um ano. A firma empreiteira também não foi culpada. Na realidade, acabou sendo culpado o adquirente da habitação.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Como sempre.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — E não haveria maneira pela qual o BNH indenizasse, então, pelo menos esse período em que ele paga o aluguel e a prestação e não utiliza o seu imóvel? Não acha V. Ex.ª que seria justo?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — O BNH não pode ter prejuízo.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Tem que ter prejuízo o povo?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Porque, se o BNH tiver prejuízo, ele não tem como pagar o Fundo.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — É um problema sério.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Todo o problema é este.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Uma outra forma e talvez uma consulta a V. Ex.ª, com a sua experiência. O que nós temos sentido também, quando o adquirente faz a aquisição da sua casa própria, ele faz o seu cálculo baseado até, pessimistamente, 25% do seu salário. Depois, automaticamente, sucessivamente isso vem num crescendo violentíssimo, apesar de que tem realmente diminuído — e eu concordo — mas ainda é muito grande. Não seria uma fórmula, talvez, e que não alteraria os recursos do BNH, porque eu também acho difícil encontrar outra fórmula para subsidiar, apesar de que deva existir se se procurar, mas que quando viesse o aumento do salário mínimo, por exemplo, no caso, o cidadão recebe mil cruzeiros de salário e quando ele recebe um aumento de 30% ele recebe 300 cruzeiros de aumento, que o aumento na sua habitação fosse feito em 30% sobre o aumento dele e não sobre o salário? Porque é uma forma desumana: ele recebe um aumento de 30%, mas sobre tudo o que ele compra na vida incide mais do que os 30%.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Aí já não é o plano de habitação, são as agruras de um País às voltas com a inflação.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Pelo menos que no sistema habitacional esse aumento fosse dado sobre um percentual sobre o aumento do salário dele e não sobre o salário...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — É. Eu não gosto muito de discutir em torno de soluções, assim, já descendo a este nível, porque acho que o fundamental primeiro é chegar a um ponto de partida. Se houver a intenção de se criar uma linha de financiamento que vai subsidiar um mercado carente, vamos discutir, então, depois as mil formas desses subsídios e as mil formas dessas carências. Não adianta estabelecer uma ou duas, temos que adotar primeiro é uma filosofia. E é essa filosofia que não está sendo adotada no momento. Não há, hoje, nenhum subsídio para atender à faixa que, socialmente, não tem condições de adquirir um imóvel ao preço que corresponde ao que está a vida aí fora. Só isso.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Deputada Sandra Cavalcanti, V. Ex.ª, decorrido tanto tempo depois do início da criação do Sistema Habitacional, de toda a sua experiência adquirida como Executivo, e hoje praticamente como crítica, não acha V. Ex.ª que seria viável que se pudesse associar a sua idéia e talvez a necessidade da manutenção do atual sistema, em que se subsidiasse aqueles mais necessitados que atingissem até... e aí seria fixado um nível de 5 salários mínimos e continuasse o sistema atual para as outras faixas, para que essas outras faixas pudessem ser, então, os subsidiadores daqueles mais carentes? V. Ex.ª admite que isto seja viável hoje? Uma quase que mesclagem das suas idéias com o que é hoje o Plano Nacional de Habitação?

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Eu não conheço até hoje em nenhuma economia que se baseia em capital — e a nossa é uma economia que se baseia em capital e em lucro — nenhum caso em que se possa solicitar da iniciativa privada que ela atue em plano social.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Mas não seria a iniciativa privada, seriam os outros adquirentes de faixas acima dessa, porque nós temos que encontrar...

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — O mercado da iniciativa privada vai saber exatamente a quem ele empresta e por que ele empresta, porque ele terá que viver sozinho. Uma das primeiras condições de se adotar uma filosofia deste tipo é retirar de todo o Sistema de Poupança e Empréstimo as garantias da União. Eles terão que viver da garantia e da segurança que eles, como empresas, puderem dar aos que neles confiarem, como qualquer empresa de financiamento, como qualquer banco. E então deixe que eles decidam. Eles vão saber exatamente a hora em que emprestam e a hora em que não emprestam. Quem não conseguir um empréstimo na faixa privada, vai ter que recorrer à faixa subsidiada. Ela vai aparecer.

O SR. DEPUTADO SANTOS FILHO — Naturalmente. Muito obrigado, nobre Deputada e meus parabéns a V. Ex.ª pelo seu depoimento nesta Comissão.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O último Deputado inscrito para inquirir a Deputada Sandra Cavalcanti, Deputado do MDB, do Amapá, Antônio Pontes.

O SR. DEPUTADO ANTÔNIO PONTES — Sr. Presidente, Srs. Deputados, embora não integre efetivamente esta Comissão, não poderia deixar de, tendo oportunidade, ouvir um depoimento respeitável, que é da Deputada Sandra Cavalcanti, de pelo menos procurar aprender alguma coisa sobre o problema financeiro de habitação. A Deputada Sandra Cavalcanti foi de uma felicidade de a toda prova. Evidentemente não poderia ser de outra maneira considerando a sua experiência e a sua vivência do problema. Esta Comissão está de parabéns pela clareza com que a Deputada Sandra Cavalcanti colocou os problemas do atual sistema financeiro de habitação. S. Ex.ª fez uma radiografia completa do problema, fazendo crítica serríssimas, mostrando o que na realidade ocorreu ao Plano Nacional de Habitação. E no final apresentou algumas sugestões consideradas por S. Ex.ª válidas que talvez viessem a corrigir as atuais distorções do atual BNH. Se na realidade são válidas as sugestões que a Deputada apresentou pela sua vivência, pela sua experiência, cabe a esta Comissão, através de seus membros, julgar e, evidentemente, no final, apreciar o brilhante trabalho que S. Ex.ª apresentou. Sr. Presidente, não gostaria de me alongar porque na realidade não sou versado na matéria. Tive oportunidade de aprender um pouco mais sobre o problema, através da corajosa, da brilhante exposição feita pela Deputada Sandra Cavalcanti. E diria ainda mais: se S. Ex.ª estivesse naturalmente à frente do BNH, sem críticas ao atual Presidente, essas distorções talvez não tivessem ocorrido e a população brasileira estaria mais bem servida nesse particular.

A SRA. DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o último orador inscrito, Deputado Nélson Maculan, do MDB do Paraná.

O SR. DEPUTADO NÉLSON MACULAN — Deputada Sandra Cavalcanti, recordo-me muito bem do seu intenso trabalho quando este projeto foi ao Senado Federal. Naquela ocasião eu era Senador pelo Estado do Paraná e pertencia ao Partido Trabalhista

Caixa: 4 Lote: 10 PRC Nº 112/1976 152

Brasileiro, que realmente não lhe negou o apoio merecido na sua luta que trazia no bojo do projeto que naquela ocasião era apresentado ao Senado Federal, um projeto com finalidade social. Recordo-me muito bem, nobre Deputado, que a nossa divergência foi exatamente na correção monetária, porque, tomado naquela ocasião o percentual de inflação e através de um cálculo feito por atuários, infelizmente chegamos à conclusão, naquela mesma ocasião, de que seria quase impossível, a não ser que a taxa de inflação tivesse naturalmente um percentual bem baixo, para um cidadão, um mutuário, que tomasse determinado empréstimo, poder solver durante os 15 anos aquela obrigação que contraía no momento em que comprava a casa própria. Entretanto, posso afirmar — sou testemunha do seu intenso trabalho, do seu esforço para que isso efetivamente se concretizasse, uma instituição que infelizmente, ao longo do tempo foi desvirtuada, deixou de ser efetivamente uma instituição, como V. Ex.ª muito bem notou e trabalhou, com uma finalidade especial para se transformar num instrumento tecnocrata feito por determinados homens, realmente de grande saber na economia, mas que se esquecem que os problemas sociais que eles deixam ao atingir o objetivo, do tecnocrata ou o economista, efetivamente deixam para os governantes. Nobre Deputada Sandra Cavalcanti, V. Ex.ª disse que o BNH não pode ter prejuízo porque não poderá desta maneira satisfazer os seus compromissos com o Fundo de Garantia. Concordo plenamente com V. Ex.ª Entretanto, V. Ex.ª bem sabe que a receita do BNH é constituída da prestação que os mutuários pagam com correção monetária e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Este Fundo de Garantia, na realidade, é representado por 8% cobrado sobre as folhas de pagamento de todas as atividades, quer seja comercial ou industrial em nosso País. E na realidade, quando há incidência de qualquer item sobre uma folha de pagamento, ela vai incidir diretamente sobre os custos do que se fabrica ou do que se comercializa. Em última instância, quem paga efetivamente, o Fundo de Garantia é o consumidor. Então, tendo o BNH uma fonte de receita compulsória, como o Fundo de Garantia, e além do mais, como receita também as prestações dos mutuários que são atualizadas em seus débitos por correções monetárias sucessivas que são feitas, por que já nos abstraindo da forma, dos meios, não se criar um subsídio, subsídio esse que seria uma distribuição dos lucros ou superávit do BNH, na forma de habitação, distribuindo para abater diretamente no saldo devedor do mutuário após uma determinada faixa? Esta é a minha pergunta, nobre Deputada Sandra Cavalcanti.

A SR.ª DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) —Tenho a impressão de que há um pequeno ângulo da questão que não ficou bem claro. Deve ter sido uma falha minha. O Banco não tem no momento uma fonte de renda. É um Banco de segunda linha, não opera diretamente, não recebe prestação de nenhum mutuário, simplesmente é encarregado de gerir o Fundo de Garantia, que ele recebe, que ele aplica. Ao aplicar ele empresta este dinheiro e se compromete com o Fundo a devolver este dinheiro corrigido e remunerado. A remuneração do Fundo vem caindo todas as vezes que as gritas surgiam. Hoje o Fundo praticamente está sendo só corrigido. A remuneração é mínima. Para executar este trabalho, o Banco cobra. Então a única fonte de renda do Banco é a cobrança que ele faz pelo serviço de gerência do Fundo. E, segundo os relatórios do Banco, eles são muito modestos, eles conseguem muito pouco. E há um grupo muito grande de pessoas que têm investimentos a fazer, de modo que os balanços que o Banco vem apresentando de fato jamais ofereceram um ângulo por onde pudésssemos chegar e dizer: aqui estão os lucros do BNH. Mas, ao emprestar o dinheiro do Fundo de Garantia para o sistema de poupança e empréstimo da iniciativa privada ou ao permitir que essas entidades emitam letras para captar o dinheiro de terceiros, o Banco se compromete sempre, ele se compromete com as sociedades de crédito imobiliário, em que ele vai resgatar o dinheiro do Fundo, e ele se compromete com o elemento que vai poupar na caderneta de poupança, ou o elemento que vai comprar uma letra imobiliária, e em caso de qualquer encrenca que haja com aquela sociedade, ele está ali para devolver o que ele tem direito. Antigamente não havia limites. A medida em que os riscos do Banco foram aumentando, eles começaram a criar áreas novas. Agora, eles têm um limite até 1.000 UPC. Então, as pessoas estão diversificando em várias cadernetas aquilo que antes era juntado numa caderneta só. E o que aparentemente era para aumentar a segurança do Banco, na verdade se transformou num aumento de custo operacional para menos dinheiro. Então, todas essas providências são sempre tomadas, por quê? Porque o Banco não tem liberdade para decidir o que ele vai fazer com este dinheiro. Ele não pode, por exemplo, querer perder um pouco de dinheiro na faixa social, porque ele tem que devolver o dinheiro para o Fundo. Não pode, de maneira alguma, arcar com os prejuízos ocorridos numa COHAB, numa cooperativa que de repente entrou numa situação de inadimplência, porque quem empresta hoje dinheiro para COHAB ou para cooperativa, não é o BNH, é um membro do sistema financeiro de habitação, um agente financeiro da iniciativa privada ou uma das empresas públicas financeiras que atuam como se da iniciativa privada fossem, como é o caso da COPEG, como é o caso da CEF, e no fundo, o custo do dinheiro é o mesmo. Então, na realidade, o que ocorre é que o Banco não tem lucros contabilizados. O lucro do Banco está em duas modalidades que não pode contabilizar, e até não quer. É que entre a entrada e a saída do Fundo, entradas e saques, há uma linha hoje de estabilidade. No começo, as entradas eram muito maiores do que os saques, eles previam que em muito menos tempo as entradas seriam menores do que os saques. Mas isso não aconteceu, porque o número de pessoas entrando na Previdência Social vinha aumentando, então isso está equilibrando e destruindo um pouco os cálculos iniciais que eles fizeram para exigir aquela taxa de cobrança de remuneração. Aí, nesta hora, como houve um excesso de vantagem em relação às deficiência que estavam previstas, houve uma sobra de dinheiro, e o Banco deve ter aplicado este dinheiro em outras áreas e deve ter tido lucros, porque, premido pelas circunstâncias, este ano, pela primeira vez, esses lucros apareceram em balanço. E até se destinavam, parece, à construção da nova sede do Banco aqui em Brasília, quando o Presidente Geisel determinou que isso não fosse feito. Mas, apesar de tudo, são muito pequenos em relação à faixa do dinheiro que o lucro necessitaria e, como muito bem chamou a atenção do Deputado Emanoel Waismann, só num cálculo assim inicial a gente já sente que os recursos quem têm de ser gerados para que o Banco atue subsidiariamente são imensos, e é preciso de ter a coragem de ir buscá-los, porque o problema é imenso. E pode ser atendido com recursos imensos que podem ser buscados. Depende de saber se nós, no Brasil, estamos empenhados em aplicar numa área social recursos imensos. É esta a questão. Mas ele não tem condição de ter prejuízo. Porque se ele tiver, ele fica inadimplente. Bom, e aí é um problema que não tem tamanho.

O SR. DEPUTADO NELSON MACULAN — Concordo plenamente em que o Banco não poderá nunca ter prejuízo. O seu raciocínio a respeito é perfeito. Mas se é o próprio Banco que anuncia que teve tantos milhões de cruzeiros de superávit, aí é que eu me pergunto, não seria o caso que esse superávit que é contabilizado, que está no Banco, e lá está declarado que é lucro ou superávit, eu me refiro a este superávit. O superávit é exatamente o resultado de um exercício financeiro, de um exercício por inteiro, os lucros e os prejuízos, o lucro que ele tem através do emprego do dinheiro do Fundo de Garantia, e os eventuais prejuízos que ocorrem com qualquer atividade financeira. Em me refiro exatamente a este superávit contabilizado.

A SR.ª DEPOENTE (Deputada Sandra Cavalcanti) — Mas ele era realmente contábil. Só. E habilmente contábil. Porque ele estava também vinculado a um que acabou e deu até um susto geral há uns dois meses. Havia uma defasagem entre o reajuste dos depósitos do Fundo de Garantia e as permissões para saque. Uma instrução baixada, se não me engano há uns quatro ou três anos, estabeleceu que o Fundo de Garantia não seria mais reajustado trimestralmente. Ele seria reajustado no mês de abril de todos os anos, mas aquele que não completasse doze meses de depósitos ininterruptos, ao sacar, não teria direito ao reajuste. Existe uma mão-de-obra móvel no Brasil que sai de uma cidade para outra, pedreiro que sai daqui, servente que fica três meses numa obra e vai não sei para onde, é uma mão-de-obra enorme no Brasil que se movimenta e que não podendo contar com esta correção monetária, porque não ficava os 12 meses, de abril a abril, e não 12 meses, de janeiro a janeiro. Nesta hora sobrava um dinheiro contabilizado, e o Banco andou aplicando. Quando veio a determinação da correção ser trimestral, e que ocorreram os primeiros saques, não havia caixa. Mas contabilmente o Banco tinha lucro. Este dinheiro estava em algum lugar. Deve estar chegando de volta.

O SR. DEPUTADO NELSON MACULAN — Nobre Deputada Sandra Cavalcanti, outras perguntas que eu tinha aqui alinhavado, evidentemente, no decorrer das suas respostas, me satisfizeram. Dou como encerradas as minhas perguntas, agradecendo-lhe a amabilidade com que me respondeu.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Encerramos o período de inquirições dos Srs. Deputados à Sr.ª Deputada Sandra Cavalcanti e retornamos a palavra ao nobre Relator, se S. Ex.ª entender de aduzir, mais algumas considerações.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, nada mais me resta a aduzir às palavras iniciais. Cumprindo o dever de substituir eventualmente o Relator-Geral na sua ausência, no seu impedimento, apenas quero ratificar a palavra de gratidão à ilustre Deputada Sandra Cavalcanti, que nos brindou hoje com esta preciosa palestra que servirá como uma valiosa contribuição aos trabalhos da nossa CPI. Muito obrigado a V.Ex.ª

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Sr. Presidente, posso usar a palavra?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Antes de darmos por encerrada esta reunião da CPI destinada a averigurar o desempenho do sistema financeiro de habitação, a Presidência cumpre o dever de dizer duas breves palavras. É evidente, ilustre

Depoente, que ao longo dos depoimentos que aqui têm sido pronunciados, iniciados com S. Ex.ª o Ministro de Estado dos Negócios do Interior, Professor Maurício Rangel Reis, o trabalho desta Comissão vai materializando os objetivos iniciais, isto é, vai tomando corpo e forma. E é evidente que há duas políticas distintas que já começam a surgir no próprio seio desta Comissão: a atual, defendida por economistas, respeitável, bem verdade, como acentua V. Ex.ª, e a que hoje nos é proposta pela Deputada Sandra Cavalcanti, na qual o social deve ter predominância sobre o econômico. E há ainda uma terceira política, que é a desta Comissão, que se constitui num imenso manancial das mais sentidas e mais caras reivindicações populares. V. Ex.ª deseja, na sua proposta, que este caudaloso rio, que é o Sistema Financeiro de Habitação, volte ao seu curso normal, com algumas idéias que realmente são respeitável: a criação do Plano de Habitação Social, o plano de desenvolvimento urbano, o plano de poupança e empréstimos imobiliários. Realmente, é fascinante a maneira com que V. Ex.ª equacionou e colocou tais problemas, cada um no seu respectivo lugar. Aquelas linhas cruzadas, nota predominante no depoimento de V. Ex.ª, agora se reafirma com tal sugestão. A Presidência está certa de que esses subsídios serão da maior validade para continuidade dos trabalhos desta Comissão, ao fim da qual o povo brasileiro possa colher resultado daqui decorrentes. Disse-se, no início da CI, que não há por parte dos seus membros nenhuma discriminação. Cabe-nos ouvir analisar, estudar, indagar, e ao final concluir. V. Ex.ª deseja levantar uma questão de ordem?

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Não.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência está concluindo.

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Eu sei, mas por uma liberalidade. Se formos usar o Regimento, eu saio perdendo. Estou apelando para aquela compreensão simpática e proverbial que V. Ex.ª tem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Eu não entendi ...

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Se V. Ex.ª me deixar falar meio minuto, eu acho que me explico.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Bom, então a Presidência vai usar um recurso extra-Regimento: interrompe as suas palavras e faz com que V. Ex.ª ocupe o microfone para indagação.

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Sabe qual é o meu receio? É que, nesse entusiasmo, V. Ex.ª termine e eu ...

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª não deve ter a atual preocupação porque estão bem gravadas as minhas palavras.

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Então, eu o ouvirei e depois falarei.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Se eu falar, nobre Deputado, encerrarei a sessão. Como eu disse, vamos utilizar um recurso extra-regimental: V. Ex.ª coloca suas palavras intermeadas às minhas.

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — Posso falar Sr. Presidente?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Exatamente. Em seguida, eu encerrarei.

O SR. DEPUTADO ANTUNES DE OLIVEIRA — E eu darei ao colega que me pediu o aparte. Sr. Presidente, por qualquer circunstância, vendo a profundidade dos nossos estudos e a responsabilidade imensa, pareceu-me que deviamos ouvir a Deputada Sandra Cavalcanti. Por isso é que fiz aquele Requerimento, lido de boa vontade pelo Deputado Siqueira Campos, e não pude acompanhar todo o trabalho de S. Ex.ª por excesso de trabalho hoje que caiu sobre a situação do Amazonas. A discussão da Deputada nos leva a não reformular, mas fazer o nosso estudo mais profundo. Indiquei o seu nome porque tenho conhecido, através do trabalho da nossa colega no parlamento estadual e da sua presença no Amazonas, tendo eu acompanhado todo o seu trabalho lá, descobri que ela tem coragem de dizer, coragem de discordar. Do ponto de vista político partidário, discordamos de muita coisa. Porém a sua sinceridade, a sua coragem moral e a sua penetração neste assunto principalmente é de tal monta, de tal forma, que realmente quero dar parabéns à Comissão e à V. Ex.ª, Sr. Presidente, por terem conseguido que S. Ex.ª chegasse até aqui. Deixo nesta hora a minha palavra de apreciação e estou de acordo com o Presidente em que as suas teses nos levam a um estudo ainda mais profundo e de tal forma que possamos, na conclusão, dar a palavra final, a palavra que diria lapidar. Era isso, Sr. Presidente, o que queria dizer.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não. Ficam registradas as palavras de V. Ex.ª, e a Presidência dirá as últimas palavras que estavam já sendo formuladas. Deputada Sandra Cavalcanti, o depoimento de V. Ex.ª foi realmente corajoso, patriótico, idealista, e por que não dizer, apaixonante em alguns aspectos. Esta CPI reunir-se-á terça-feira vindoura, às 14:30. Ouviremos depoimentos da Sociedade de Habitação e Interesse Social de Brasília e da Companhia de Habitação de Goiás. Está encerrada a sessão. Nossos agradecimentos aos nobre parlamentares que aqui compareceram.

6.ª Reunião, realizada em 11-5-1976

1.º Depoente: DILSON CARLOS REHEM

Superintendente da Sociedade de Habitação de Interesse Social de Brasília — SHIS.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Declaro aberta a sessão da CPI destinada a averiguar o desempenho do SFH. A Secretária procederá à leitura da Ata da sessão anterior.

(Leitura da Ata.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Na ausência do Relator-Geral da Comissão, Deputado Fernando Gama, convido o Deputado Theobaldo Barbosa, Relator Substituto, para tomar assento à mesa e, também o Dr. Dilson Carlos Rehem, Presidente da Sociedade de Habitação de Interesse Social de Brasília, que será o primeiro depoente desta tarde.

Srs. Deputados e Srs. Depoentes, é esta a 4.ª reunião Plenária da CPI destinada a investigar o desempenho dos órgãos integrantes do SFH. A Comissão Parlamentar de Inquérito é um instrumento jurídico-parlamentar consagrado pelo art. 37 da Constituição Federal e sua interpretação é definida no Regimento Interno da Câmara dos Deputados, nos Arts. 69 a 70 e nos Arts. 75 a 79. A Lei n.º 1.579, que tem sido referida em todas as reuniões desta Comissão, é que dispõe sobre as Comissões Parlamentares de Inquérito e preceitua em seu art. 1.º que as CPIs, criadas na forma do art. 37 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação No exercício de suas atribuições, poderão as CPIs determinar as diligências que reputarem necessárias, requerer a convocação de Ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir indiciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas e autárquicas informações ou documentos e transportar-se a lugares onde se fizer mister a sua presença. Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal. Em caso de não comparecimento de testemunha, sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º Constitui Crime:

I — Impedir ou tentar impedir, mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento da CPI ou o livre exercício das atribuições de qualquer de seus membros. Pena: A do art. 329 do Código Penal;

II — Fazer afirmação falsa ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor ou intérprete, perante a CPI. Pena: A do art. 342 do Código Penal.

As CPIs apresentarão relatório dos seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução. Têm, assim, as CPIs como fontes subsidiárias os Códigos Penal e de Processo Penal, Código Civil e Código de Processo Civil, respectivamente, direito substantivo e adjetivo.

A CPI informa aos seus membros que tem recebido algumas denúncias anônimas sobre fatos relacionados com o SFH. Em tais casos, tem determinado à Secretária que faça destruir tais correspondências, eis que aceita somente as correspondências dirigidas à CPI que vierem com o nome dos signatários, sua qualificação e endereço, a fim de que possam ser identificados. Não tomará, a Comissão, conhecimento de qualquer documento ou carta apócrifa. O Depoente de hoje é o Sr. Presidente da Sociedade de Habitação de Interesse Social de Brasília — Engenheiro Dilson Carlos Rehem. S. S.ª, que é Engenheiro Civil, formado pela Escola Politécnica da Universidade Federal da Bahia, tem vários cursos especiais e atividades profissionais na empresa privada e no setor público: no Departamento de Estradas de Rodagens da Bahia, na Superintendência de Águas e Esgotos do Recôncavo e ainda Chefe do Serviço de Material do SAER. Criou o serviço que é responsável pela aquisição, recebimento, controle e distribuição de todos os materiais usados por aquele órgão. O seu **curriculum vitae** fica fazendo parte do seu depoimento. Além disso, é membro da Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Associação Brasileira

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
153

de Engenharia Sanitária da Bahia. S. S.ª já conhece a mecânica desta Comissão. Inicialmente, vamos ouvir o seu depoimento, que esta Presidência fixou em 45 minutos para a reunião de hoje. Em seguida, será inquirido pelos Parlamentares membros da CPI, sendo que, em primeiro lugar, após o Relator, deverá inquirir o Sr. Deputado Siqueira Campos, que foi o autor do requerimento convocatório e, após, alternadamente, Deputados da ARENA e do MDB. A Presidência convida os presentes a que, de pé, ouçamos o compromisso do Presidente da SHIS, de Brasília.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Engenheiro Dilson Carlos Rehem, Presidente da SHIS.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Exm.º Sr. Deputado Dib Cherem, Presidente da CPI, Exm.º Sr. Relator da Comissão, Exm.os Srs. Deputados presentes, Exm.º Sr. Secretário de Serviços Gerais, companheiros, meus senhores e minhas senhoras: inicialmente devo dizer da minha satisfação em comparecer a esta CPI para prestar esclarecimentos sobre a atuação da SHIS — Sociedade de Habitações de Interesse Social Ltda., particularmente no que concerne à minha gestão à frente da Sociedade, iniciada em 7 de junho de 1974, quando, convidado pelo Excelentíssimo Senhor Governo do Distrito Federal, Eng.º Elmo Serejo Farias, assumi a Superintendência da Empresa. Naturalmente, estamos conscientes da importância dos trabalhos desenvolvidos por esta Comissão, no sentido não-somente de aperfeiçoamento da política nacional da habitação, em execução pelo BNH, mas também da formulação de novos instrumentos capazes de facilitar o acesso a melhores condições habitacionais para a população das diversas regiões do Brasil.

Como sabemos, desde sua implantação, vem o Distrito Federal experimentando um singular crescimento demográfico, decorrente dos fluxos migratórios, gerados pela demanda de força de trabalho ensejada pela construção na nova Capital. Tais fluxos possibilitaram um incremento demográfico anual médio, entre 1960 e 1973, em torno de 13% (*), portanto, bem mais volumoso que a média do crescimento demográfico de outras grandes e médias cidades do País. Por outro lado, cabe ressaltar que 86% (**) da população migrante de Brasília é originária de outros centros urbanos, tratando-se de população mais exigente com respeito à oferta dos diversos serviços urbanos disponíveis. Nestes termos, cabe ressaltar o esforço dispendido pelos Governos, Federal e do Distrito Federal, no sentido de observer esta população, cuidando para integrá-la ao processo de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, através da oferta de empregos e oferta dos diversos serviços urbanos, tais como habitação, saúde, educação, lazer etc. Neste contexto, cabe à habitação desempenhar importante papel econômico e social, pois não deve ser entendida unicamente como abrigo para o repouso e lazer do homem, mas, principalmente, como instrumento de integração comunitária, capaz de aprimorar formas de convivência social e criar hábitos de higiene, lazer etc.

O reconhecimento da importância da habitação, particularmente para as populações de baixo nível de renda, no processo de desenvolvimento do Distrito Federal, ensejou a criação da SHIS, empresa pública vinculada à Secretaria de Serviços Sociais do Governo do Distrito Federal, encarregada de programar e executar o PLANHAP — Plano Nacional de Habitação Popular em Brasília. Assim, organizada a empresa, o seu contrato social prevê as seguintes atribuições básicas:

— possibilitar a aquisição de casa própria preferencialmente a pessoa de baixo poder aquisitivo, ressalvada sua capacidade de pagamento;

— facilitar através do acesso à moradia própria, a progressiva extinção dos conjuntos residenciais improvisados ou destituídos dos mais elementares requisitos de higiene e conforto;

— assinar e executar convênios ou contratos com entidades públicas ou particulares interessadas na solução do problema habitacional de seus empregados, inclusive relativos à incorporação, construção e administração de imóveis;

— realizar a administração dos imóveis vinculados ou cedidos à Sociedade.

Como vimos, trata-se de uma série de objetivos, caracterizados de modo geral, cuja consecução passou a exigir um esquema administrativo capacitado a viabilizar os vários projetos que se deseja empreender. Nestes termos, a empresa está estruturada basicamente a partir do Conselho de Administração, Órgão de Orientação e Controle Superior; Conselho Fiscal, Órgão Superior com Função Fiscalizadora; e, Diretoria, com função executora da Política traçada pelo Conselho de Administração.

Embora tenha sido criada em 1962 com o nome de SHEB — Sociedade de Habitações Econômicas de Brasília Ltda., somente a partir da criação do SFH foi possível à SHIS contar com recursos capazes de implementar programas habitacionais mais significativos. A partir de 1973, com a adesão do Governo do Distrito Federal ao PLANHAP, foi então dada a partida para uma atuação mais eficaz diante da grande demanda de habitações populares em Brasília. De 1962 a 1974 construiu a SHIS 18.607 habitações populares, através dos recursos do SFH, e, com recursos provenientes do estabelecimento de convênios, foram construídas um total de 2.874 habitações. Utilizando os próprios recursos da Empresa construíram-se até 1974, 681 habitações.

A partir de junho de 1974, com a tomada de várias medidas relacionadas com a reorganização da Empresa, pudemos entregar aos respectivos beneficiários finais cerca de 9.000 habitações financiadas pelo BNH, estando em final de construção 1.197 unidades, localizadas na cidade satélite de Taguatinga. Temos ainda em andamento o Projeto Guariroba, para construção de 7.020 habitações, cuja primeira fase, referente à transferência de instalações do Exército que ocupam a área, encontra-se em execução. Com recursos próprios da Empresa já entregamos 492 apartamentos, estando em construção 516 unidades, para atendimento aos funcionários do Governo do Distrito Federal. Todas as unidades construídas estão sendo entregues de acordo com o plano de distribuição, previsto pela Empresa.

Como pudemos verificar, a partir de sua criação a SHIS construiu um total de 27 mil habitações, não computadas as obras em andamento, em torno de 8.217 habitações, além de 6.717 em processo de licitação, devendo assinarlar-se a implementação de um ambicioso programa para o triênio 76, 77 e 78, de que trataremos mais adiante. Nestes termos, é necessário admitir a participação da SHIS, sendo que sua contribuição ao processo de ocupação territorial do Distrito Federal assinala uma grande escala de realizações no setor habitacional.

Por outro lado, no sentido de somar esforços para dotar os conjuntos residenciais construídos dos diversos equipamentos comunitários, necessários à vida urbana, executou a SHIS equipamentos comerciais com recursos próprios, além da construção de escolas, postos de saúde, delegacias, agências bancárias, centros comunitários, etc., em convênios com órgão do Governo do Distrito Federal.

Como sabemos, a execução de habitações, particularmente as financiadas pelo BNH, implica a elaboração de projeto de viabilidade, que em última análise é o elemento executivo detonador de todo o processo. Assim, o sucesso social e financeiro do empreendimento habitacional só será possível à vista da existência de meios, na empresa principalmente, cuja disponibilidade possa realmente efetivar o empreendimento que se deseja realizar. Nestes termos, a nova direção da SHIS pôde estabelecer instrumentos-meios que possibilitaram uma atuação mais eficaz da Empresa diante dos vários problemas relacionados com a seleção, execução, distribuição e comercialização de habitações.

Dentre tais instrumentos, sem dúvida, alguns revestem-se de substancial importância no contexto atual da empresa. Assim, a partir da caracterização de vários problemas verificados com respeito à seleção de mutuários e distribuição de habitações, pudemos implementar a organização do sistema de inscrições públicas e permanentes e a elaboração de uma sistemática de arrecadação e cobrança, ambos devidamente institucionalizados e com rendimento plenamente satisfatório.

O Sistema de Inscrições Públicas e Permanentes, do qual a SHIS é pioneira entre as COHABs, tem-se mostrado uma ferramenta eficaz no sentido do estabelecimento da demanda de habitações em Brasília. Como sabemos, torna-se cada vez mais difícil avaliar corretamente o déficit de habitações. Tal dificuldade inicia-se a partir do próprio conceito de déficit, que não se pode desvincular dos problemas relacionados com os interesses e capacidade financeira da população.

Nesse sentido, o sistema de inscrições organizado pela SHIS propiciou, entre outras vantagens, as seguintes condições.

— quantificação da demanda de habitações, ou seja, o relacionamento quantitativo da população interessada em adquirir habitações construídas pela Empresa;

— qualificação da demanda, particularmente com relação ao nível de renda, número de pessoas na família, condições da residência atual, localização, profissão do inscrito, etc.

Tais dados nos possibilitaram formalizar, então, as seguintes etapas do processo de comercialização das habitações:

a) **Inscrição:** representada pelo ato de preenchimento da ficha de inscrição, sua assinatura e pagamento da respectiva taxa que atualmente é de Cr$ 15,00. Nesta etapa exige-se apenas a apresentação de carteira de identidade e o CIC.

* Dados d[illegible] CODEPLAN

** Fruto de trabalho realizado através de convênios entre a Secretaria de Serviços Sociais e UHN sobre migração

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
154

b) **Seleção:** É, basicamente, o tratamento preliminar dos dados, via computação, identificando-se os candidatos e separando-os por faixa de renda, tendo em vista sua renda familiar mensal, tudo de acordo com a RD-06/75 do BNH.

c) **Classificação:** É o ordenamento dos candidatos dentro das faixas de financiamento, segundo sua situação habitacional, renda *per capita* familiar, situação profissional e idade média da família. Vale assinalar a publicação semestral da classificação geral dos candidatos.

— **Convocação:** Na convocação, feita através de edital, efetua-se a chamada dos candidatos por ordem de classificação, de acordo com o projeto.

— **Habilitação:** Nesta etapa formalizam-se os processos para aquisição do imóvel, que serão submetidos à análise pela SHIS, comparando-se, inclusive, os dados da ficha de inscrição do candidato com seus dados finais.

A seguir, teríamos então as etapas correspondentes à distribuição dos imóveis, que se relacionam diretamente com o sistema de arrecadação implantado.

Permitam-me V. Ex.as voltar, neste momento, a tratar de números, que se referem, então, à estatística das inscrições. Tais números, obviamente, são os elementos básicos a partir dos quais procuramos formular nossa programação de obras.

O processamento das inscrições obtidas até dezembro de 1975 informou-nos da existência de 67.184 inscritos; deste total, 56.221, correspondentes a 85% dotal, encontram-se na faixa de atendimento prevista pelo PLANHAP. Convém assinalar, ainda, que, do total inscrito, 20.131, correspondentes a aproximadamente 30% do total, estão situados na faixa salarial de até 8 UPCs. Com referência à qualidade das habitações dos inscritos, temos que 33.449 residem em habitações precárias — barraco, taipa ou madeira.

Os dados acima enumerados, quanto a situação dos inscritos, nos informam da necessidade em estabelecer uma programação qualitativa e quantitativamente adequada, de modo a tornar possível compatibilizar a viabilidade do empreendimento com as reais necessidades da população a atender. Assim, como mencionei anteriormente, previmos uma programação ambiciosa para o triênio 76/77/78, no sentido da execução de 38.000 habitações. Para assinalar a configuração realista do programa, já lançamos o edital de licitação para execução de 6.717 unidades na área de Taguatinga, mais precisamente no setor "O" — Norte, daquela cidade-satélite.

Além dos aspectos relacionados como correto dimensionamento da demanda, propiciando programação mais pertinente, diante dos problemas habitacionais em Brasília, o sistema de inscrições públicas e permanentes tem demonstrado ser um instrumento de muita utilidade, no sentido de favorecer a confiança recíproca entre a população e a SHIS, quanto à correção do processo de seleção de candidatos. Confirma-se inclusive a importância do sistema implantado como elemento dissuador de solicitações extra-classificatórias por parte dos interessados em adquirir habitações construídas pela Empresa.

Com respeito ao sistema de arrecadação por nós estruturado, temos a considerar, inicialmente, que é insignificante a quantidade de mutuários que não mantêm em dia suas prestações, configurando-se índices de inadimplência em torno de 10%, no ano de 1975. Quer dizer: do montante emitido para recebimento em 1975 houve um retorno contabilizado de 90%, configurando-se uma aceitável taxa de adimplência. Tal situação decorre não somente do criterioso trabalho estabelecido para a distribuição de habitações, mas, sobretudo, da formulação de uma estrutura de arrecadação e cobrança voltada para facilitar ao mutuário o pagamento de suas prestações. Assim, no intúito de criar facilidades de acesso físico aos locais de cobrança, procuramos instalar postos de arrecadação nas cidades satélites onde se localizam conjuntos habitacionais. Concomitantemente, procuramos utilizar a capacidade da rede bancária oficial no sentido do recebimento das prestações.

Por outro lado, cabe destacar que o sistema de arrecadação encontra-se perfeitamente organizado e devidamente automatizado, de modo a fornecer informações e concretizar medidas, tais como:

— cadastramento de todos os imóveis e mutuários da SHIS, constantemente atualizado;

— emissão de recibos de prestações para todos os mutuários;

— acompanhamento de todos os recibos emitidos até sua quitação total;

— levantamento dos débitos, emitido mensalmente e detalhado para cada mutuário;

— resumo estatístico, que possibilita diagnósticos globais sobre o comportamento da arrecadação;

— emissão de cartas de cobrança, no sentido de solicitar a presença do mutuário em débito, a fim de estudar-se uma solução conciliatória;

— emissão de notificação judicial.

Como pudemos verificar, o sistema de cobrança e arrecadação implantado permite principalmente um controle da situação, não sendo exageradamente automático a ponto de não considerar possibilidades de negociação da dívida entre a SHIS e o mutuário. Nestes termos, como não temos interesse em retomar a habitação, somente será emitida notificação judicial após vencidos todos os meios persuasórios, sendo, inclusive, permitido ao mutuário saldar sua dívida, mesmo durante o transcurso da ação, dispensando-se os honorários advocatícios.

Como já foi mencionada anteriormente, temos tido a maior preocupação em adequar a oferta de habitações às necessidades da população inscrita, não somente com relação à quantidade de unidades a construir, mas, particularmente, no que diz respeito às condições pertinentes às características técnicas da habitação. Trata-se, naturalmente, de obter-se uma habitação de menor custo possível com a maior qualidade técnica possível. Obviamente, tal necessidade implica em que possa a Empresa dispor de um corpo técnico perfeitamente sintonizado com tal preocupação. Neste sentido, a Diretoria Técnica da SHIS dispõe de um corpo de profissionais com atribuições específicas quanto à elaboração de projetos técnicos e fiscalização de obras, configurando-se um total de 22 Engenheiros e Arquitetos.

Com referência à melhoria da qualidade técnica das habitações, não poderia deixar de assinalar a contribuição prestada pelas firmas empreiteiras, que, de uma maneira ou outra, procuram desenvolver inovações técnicas que possibilitam melhor relação entre o custo da casa e sua qualidade. Naturalmente, estamos abertos a novas propostas técnicas para execução de habitações populares, inclusive aquelas pertinentes à utilização de métodos construtivos não convencionais, que incorporem condições de pré-fabricação e industrialização. Obviamente, esperamos que tais propostas possam considerar principalmente o fator custo final da construção, assim como as vantagens decorrentes da utilização do sistema tradicional. Por outro lado, temos a considerar que entre os diversos benefícios, sociais ou financeiros, gerados pela execução de habitações populares, coloca-se como muito importante a capacidade de gerar empregos e, conseqüentemente, salários. Assim, a implementação de um projeto para execução de 6.717 habitações, por nós posto em licitação este mês, deve considerar, entre seus principais benefícios, a capacidade de gerar aproximadamente 7.000 novos empregos diretos, na fase de execução do projeto. Diante de tais observações, é importante que se possa avaliar a execução de habitações populares, considerando as repercussões econômicas e sociais do empreendimento, pois somente através de tal comportamento poder-se-á aferir, com certa aproximação, as vantagens decorrentes da implementação do PLANHAP em Brasília.

No que diz respeito à assistência comunitária aos conjuntos construídos, devemos assinalar inicialmente que os conjuntos residenciais executados pela SHIS, de maneira geral, estão integrados à trama urbana das cidades satélites, admitindo-se que os problemas verificados nos conjuntos identificam-se com os da cidade. Por outro lado, não podemos deixar de assinalar o trabalho que há longo tempo vem sendo desenvolvido pela Secretaria de Serviços Sociais, na área de desenvolvimento comunitário, abrangendo todo o território do Distrito Federal, inclusive os conjuntos construídos pela SHIS. Contudo, em vista do grande número de habitações construídas e programadas para os próximos três anos, estamos desenvolvendo estudos no sentido de estabelecer um ambicioso programa de desenvolvimento comunitário para atendimento dos núcleos habitacionais construídos pela Empresa. Convém assinalar que, independente da implantação de tal programa, estamos desenvolvendo projetos técnicos para execução de equipamentos de lazer, nos núcleos onde seja verificada a carência de tais equipamentos.

Srs. Deputados, tivemos oportunidade de ouvir aqui, nesta Comissão, as dificuldades com que se defrontam algumas COHABs no que se refere a viabilizar a execução de seus conjuntos habitacionais, diante da carência de recursos dos Estados e Municípios para implantação de infra-estrutura geral — água, luz e esgoto — e também dos equipamentos de saúde, educação, lazer, etc.

Felizmente, em Brasília, apesar da escassez dos recursos financeiros disponíveis, temos podido contar com a eficaz ação do Governo do Distrito Federal, através de seus diversos órgãos e dentro de suas possibilidades, no sentido do atendimento às necessidades de serviços urbanos da população dos conjuntos residenciais.

Finalmente, ao colocar-me à disposição para as perguntas relacionadas com a atuação da SHIS, aproveito a oportunidade para dizer da necessidade do contínuo aperfeiçoamento de nossos mecanismos de desenvolvimento social. Nestes termos, ninguém melhor que V. Ex.as, cujo contato permanente com a população

permite sentir seus anseios e dificuldades, para propor as soluções mais compatíveis no sentido da melhoria das condições de vida da população brasileira.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Encerrada a primeira parte do depoimento, concedemos a palavra ao Relator em exercício, Deputado Theobaldo Barbosa.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — Sr. Presidente, Dr. Dilson Carlos Rehem, Srs. Deputados, resido em Brasília há pouco mais de um ano e, naturalmente, não pude conhecer, ainda, como seria de meu desejo, esta cidade, seus problemas, seu lado positivo, muito menos as cidades circunvizinhas, as chamadas cidades satélites. Observo, porém, numa visão muito superficial, que a cidade que foi planejada para não haver problemas de trânsito ou algo semelhante, apresenta, em determinadas horas, congestionamento nos principais setores da cidade, especialmente no centro da cidade. Eu perguntaria, então, a V. S.ª se o Plano de Habitação da SHIS não promove meios de fazer com que as cidades satélites não sejam consideradas dormitórios para o Plano Piloto e tenham as condições de infra-estrutura de modo a fixar o homem à sua própria cidade?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — V. Ex.ª deseja, segundo entendi, uma idéia sobre nós tentarmos não considerar as cidades satélites como cidades-dormitório. Tenho a impressão de que, na exposição que eu fiz, quando eu disse que estávamos iniciando a construção de 6.717 unidades em Taguatinga Norte, por exemplo, é uma maneira de se tentar fazer com que essas cidades não sejam dormitórios, porque nós estamos gerando, como disse também na exposição, cerca de 7.000 empregos, durante a construção. Ora, é exatamente na cidade de Taguatinga, onde nós vamos gerar 7.000 empregos, numa área de grande população, que eles irão dormir e trabalhar. Quanto ao problema que V. Ex.ª mencionou, relacionado com o trânsito, não entendi.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — O que entendo é que se as cidades satélites tivessem vida própria, procurassem dar uma infra-estrutura de modo a fixar-se o homem na sua própria cidade, aliviar-se-ia o trânsito da cidade e outros problemas daí decorrentes, como é fácil de se imaginar.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Tenho a impressão de que estou na linha correta. Iniciando essa construção, estamos fixando o cidadão que mora em Taguatinga, na própria área de Taguatinga. Quanto a equipamentos, também disse, na exposição, que os próprios núcleos que criamos têm as mesmas condições ou recebem os benefícios da própria cidade satélite que estamos a trabalhar. Não sei se fui claro, mas a resposta seria essa.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — A outra pergunta que gostaria de fazer a V. S.ª poderá ser considerada impertinente, mas é muito importante para mim, e deixo à Comissão Parlamentar de Inquérito um julgamento final. Eu perguntaria a V. S. se, no setor que dirige, há possibilidade de alguém adquirir uma casa já possuindo residência própria?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Nós temos que pensar nas características de Brasília. As normas gerais do BNH não impedem que um cidadão que já tenha feito ou comprado, ou comercializado uma casa através do SFH possa tentar fazer outra, contanto que ele tenha um período para se desfazer da habitação. Mas, com as características de Brasília, em que a habitação, realmente, é um bem muito importante, é difícil de se conseguir isto. Baseado nisso foi que o Conselho de Administração, através das Resoluções n.os 208 e 209, no seu item 111.2, ressalta: "... não ser e nem ter sido proprietário, promitente comprador, ex-promitente, ou cessionado do direito à aquisição de casa ou apartamento no Distrito Federal". Ora, isso é uma medida adotada em função da necessidade de habitação existente. Acho que não podemos conceder um benefício duas vezes ao mesmo cidadão, porque o ágio de uma casa no Guará, hoje, é de cerca de Cr$ 100.000,00. Assim, se ele consegue uma casa, passa-a a um outro recebendo esse ágio, ele está se enriquecendo em detrimento daqueles que nunca tiveram uma. Então, em função disso, exigimos as certidões dos cartórios, para que se comprove que o cidadão nunca foi proprietário de imóvel no Distrito Federal.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — V. S.ª tem ciência se esta lei — entendo que seja decorrente de uma lei ou de uma resolução que dispõe que aqueles que tenham casa própria não podem se habilitar a adquirir casas do SFH, pelo menos enquanto da primeira não se desfizer. Eu perguntaria a V. S.ª se tem ciência se em alguma outra parte do Brasil, se em algum outro Estado, o fato ocorre?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Eu não poderia garantir a V. Ex.ª se esse fato ocorre. Nunca me preocupei, realmente, em perguntar aos companheiros das COHABs se isto é possível ou não. Acredito que já que não existe nenhum impedimento do BNH, eles possam fazer isso. Agora, aqui, no Distrito Federal, nós não permitimos em função do que foi dito anteriormente.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — Estou satisfeito, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o Presidente da SHIS, o Deputado Siqueira Campos.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Presidente, nobres componentes da CPI do SFH, ilustre representante do BNH, do Governo do Distrito Federal, ilustre Presidente da COHAB de Goiás, o propósito que tive, ao requerer a presença do Dr. Dilson e do Dr. Irineu, respectivamente, Presidente da SHIS e da COHAB de Goiás, foi o de dar uma contribuição para que se esclareçam vários fatos que a opinião pública ainda não conseguiu assimilar, apesar, diga-se de passagem, dos esforços do Governo e dos eminentes dirigentes dessas entidades que têm feito tudo o que está ao seu alcance — e reconheço isso — para bem executar tarefas desse setor e suprir a necessidade, sempre crescente, de habitações desse nível, a chamada "casa popular" que, na realidade, vem-se constituindo num drama, pela impossibilidade de atendimento na quantidade necessária e, muitas vezes, em razão das deficiências próprias de um país em vias de desenvolvimento, onde o trabalho é mal remunerado, é mal pago, onde não existe, ainda, uma estrutura que impede, muitas vezes, até com recursos financeiros, se adquira os materiais e os meios necessários para uma expansão maior do setor. Sempre entendemos, Sr. Presidente, que habitação é, sobretudo, problema social gravíssimo. E temos dúvidas quanto à atual política, que já melhorou muito, do acerto total dela. Acho que ela deve melhorar bastante. Ainda há poucos dias, a primeira Presidente do BNH, Deputada Sandra Cavalcanti, dizia que o Governo precisa mudar. No exercício do meu primeiro mandato, em 1971, fiz algumas declarações sobre mudanças no setor habitacional, declarações que mereceram desairosa e violenta resposta do então Presidente Mário Trindade, imediatamente rejeitada por mim, da tribuna, com o apoio de todos os componentes do Congresso Nacional, pois foi numa sessão do Congresso Nacional, e, após a intervenção do nosso então colega eminente Ministro Arnaldo Prieto, tivemos os esclarecimentos do setor e fomos procurados para que entrássemos em determinados entendimentos, visando a mostrar que o Deputado tinha levantado uma tese perfeitamente aceita e defendida até pelo Governo; tanto é assim que o então Presidente Médici já havia feito mudanças no sistema e, logo a seguir, provocado por essas reações, ampliou essas mudanças e hoje já temos alguma coisa que se pode aceitar, pelo menos em parte, embora há necessidade, há carência de mudança. Dr. Dilson, a administração de V. S.ª à frente da SHIS não pode, na realidade, deixar de ser aplaudida, praticamente na totalidade dos seus aspectos. Porém, há determinados senões. Não culpamos nem essa nem a outra administração. Talvez culpemos a forma, os critérios adotados, como vem sendo feita a coisa. Eu relacionei aqui cerca de dezenove perguntas. Sei que seria muito difícil para V. S.ª responder. Perguntas que vão desde a parte de salários de diretores, de custos operacionais da empresa, até problema de critérios para a entrega da casa ou a seleção do candidato. Deixaria a critério de V. S.ª Enviaria as perguntas agora a V. S.ª, para responder aquelas que fossem possíveis, aqui e, as outras, responderia oficialmente à Comissão. Tenha V. S.ª a certeza de que, se nós entramos, às vezes, em partes tão melindrosas, é que todos nós, homens públicos, estamos expostos à curiosidade do grande público e somos nós aqueles que podem determinar uma boa imagem para a Revolução, pois somos homens da Revolução, principalmente V. S.ª, que foi escolhido para o exercício de um cargo de confiança por um dos Governos da Revolução. Na realidade, sei muito bem que se houver alguma coisa que precisa ser melhor explicada, melhor exposta, esta não será, de forma alguma, de forma a deixar V. S.ª e os componentes da Diretoria da SHIS em falta, envergonhados ou constrangidos diante da opinião pública, porque sei que tudo que está ali dentro é perfeitamente explicável e é perfeitamente compreensível diante de maiores explicações a esta opinião pública. Assim, encaminho a V. S.ª as dezenove perguntas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª deseja que o Depoente responda agora ou o faça posteriormente?

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Não faço questão. Ele poderá fazê-lo da maneira que o Sr. Presidente achar conveniente e da mesma maneira que o Dr. Dilson.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Presidente adota o seguinte critério: S. S.ª responderá à inquirição do Deputado Siqueira Campos nas partes em que tiver condições de dar a resposta, no momento. Quanto às outras, poderá fazê-lo por escrito, enviando-as à Comissão.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Presidente eu ainda teria, para completar as vinte, já que me lembrei agora, uma pergunta que eu gostaria que o Dr. Dilson respondesse se pudesse. Não haveria possibilidade de nós eliminarmos essa cobrança de taxa para inscrição ou mesmo para entrada de qualquer

tipo de requerimento? O proponente de compra da casa, geralmente é um sujeito que está em situação financeira muito difícil e cada encargo que nós lhe atiramos às costas sempre pesa mais e quase sempre ele retira, às vezes, da alimentação, da educação dos filhos, por menor que seja. E a taxa, parece-me que é de 30,00. Eu não sei bem. Existe alguma coisa assim de taxa, ou de inscrição, ou de quando alguém pleiteia, requer alguma coisa na SHIS. Se isso realmente acontece — eu não estou bem informado, inclusive, a respeito — não seria conveniente que se eliminasse essa taxa, uma vez que 30,00 representa um dia de trabalho de um trabalhador, mais do que um dia de trabalho, às vezes?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Sr. Presidente, tenho a impressão que eu vou tentar responder pela última.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Sr. Deputado Siqueira Campos, inicialmente eu desejo dizer a V. Ex.ª que, hoje, com quase 2 anos de administração, a nova diretoria já conseguiu entregar 50% de habitações em que ela tinha do total de sua vida, ou seja, cerca de 9 mil habitações, num total de 18 mil que ela tinha anteriormente. Isso se deve a uma empresa que tem que ser forte, tem que pensar em custos e tentar recuperar os seus custos. Segundo, é que a informação que V. Ex.ª tem quanto à taxa, no valor de 30,00, não é correta. Não é um dia de trabalho. São 15,00 e assim mesmo eu desejo esclarecer que nós cobramos 15,00 cruzeiros àqueles que recebem acima de 8 UPCs. Isso significa em torno de 1.120,00. Essa taxa de inscrição é exatamente, como foi dito, para cobrir custos. Nós temos, para fazer uma inscrição — eu li aqui, na exposição — uma série de mecanismos que são bastante importantes. Então nós temos, desde o momento em que o cidadão se inscreve, em que isto é perfurado em cartão, é lançado num computador, é feita a impressão, é feita uma publicação — por favor, Luiz Carlos, mostre aí aos Srs. Deputados, o tipo de publicação que nós fazemos, de 6 em 6 meses, para dar uma idéia a toda a população, de como nós estamos tratando a coisa, seriamente. Ali ele tem o nome dele, a sua classificação, a sua renda compromissável, a sua colocação. Então, em função disso, tudo isso é custo. E, por isso, é que nós cobramos esses 15,00, inclusive permitido pelo próprio BNH nas suas RDs. Ela é permitida ainda muito mais do que isso. Cr$ 27,00, exatamente, no Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Bem, eu estou perfeitamente satisfeito, quanto a esta parte, embora pleiteie junto a V. S.ª a erradicação dessa taxa, o que aliviaria muitos setores, inclusive qualquer outra que possa ser cobrada.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Excelência, eu, sinceramente, se ficasse convencido de que isso iria facilitar ainda mais o cidadão que se inscrevesse, eu iria advogar isso junto à Diretoria. Mas, com sinceridade, com toda honestidade, eu acho que isso não vai resolver nenhum problema, nenhum. Cr$ 15,00 é, realmente, um custo que nós temos que enfrentar.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Não resolve mas ajuda.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Mas ajuda, muito pouco, Excelência.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — São oito litros de leite. Muitos pais não podem pagar leite de manhã para os filhos. Nesse nível eu comprovo a V. S.ª filhos que não vão às aulas, pela manhã, onde não tem merenda. Entende?

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — E onde tem merenda eles vão.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Perfeito.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Vão somente pela merenda, porque os pais não podem comprar o leite.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Muito bem.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Então, 15,00 é muito dinheiro para muita gente nesse País. Para, talvez, 70% de pessoas, nesse País, 15,00 é muito dinheiro.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — É possível, Excelência. Não discordo disso, mas acho que nós devemos fortalecer para oferecer uma maior quantidade de casas, que vão constituir um patrimônio para aqueles que, como disse V. Ex.ª, não podem comprar leite.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Mas V. S.ª dá a casa sem cobrar os 15,00. Nada impede.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Mas como posso fazer isso? Eu tenho que fortalecer a empresa para fazer isso. Se nós fôssemos uma empresa fraca nós não teríamos condições de fazer essas nove mil unidades que fizemos neste curto tempo.

Essa aqui eu não posso responder de imediato: informar sobre os conjuntos habitacionais construídos, desde a fundação da sociedade, quanto a número, localização, denominação, número de unidades cada um, custo de cada unidade, forma de aquisição e origem da área. Essa é uma informação que virá por escrito, porque eu dei o total: 27 mil, mais ou menos.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Sr. Presidente da SHIS, V. S.ª poderá, se assim o desejar, responder, por escrito, a todas as indagações feitas pelo Deputado Siqueira Campos, vez que S. Ex.ª o fez, também, por escrito. Isto se o Deputado concordar.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Presidente, eu estou inteiramente de acordo, porque eu quero me aprofundar nesse problema, quero, realmente, dar uma contribuição e preciso de informações precisas. Quero contribuir para que essa CPI atinja os objetivos que V. Ex.ª se propôe e os seus requerentes se propuseram ao fazer esse requerimento. De maneira que eu solicitaria, então, que me fossem dadas informações mais completas possíveis para que pudesse aprofundar-me no problema, para dar minha contribuição.

Muito obrigado a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não. O Presidente da SHIS está habilitado a responder a uma das perguntas, no momento. As outras, a Secretária da Comissão vai determinar que a Sociedade responda por escrito à CPI

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Eu pediria, Sr. Presidente, pela ordem. Pediria somente que ele desse o número da pergunta para que eu pudesse orientar a marcação.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Nós teríamos aqui a pergunta n.º 8: "informar se o critério de contagem de pontos não prejudica o interessado e se não seria melhor a adoção de sorteio?" Eu gostaria de me estender um pouco sobre esse assunto. Quando nós falamos, aqui, sobre o critério de pontos, nós temos que imaginar, exatamente, a inscrição pública e permanente. Quando o BNH iniciou o PNH em que a SHIS entrou para esse sistema, no seu planejamento para dez anos, o BNH imaginava que cerca de 27 mil habitações seriam necessárias. Em vista disso, procuramos fazer 27 mil. Se seria esse o número correto, se seria menos, se seria mais, o que deveria ser feito e em que padrão. Então a SHIS encomendou à CODEPLAN uma pesquisa de mercado, pesquisa essa que foi feita em cerca de 57 mil habitações. Foi o número que a CODEPLAN verificou que deveria ser feito nesse período. Então, nós estávamos com aquela dúvida: nós faríamos 27 mil, nós faríamos 58 mil. Apareceu uma nova norma do BNH, uma resolução, que aumentou o teto de três para cinco salários. Então, a faixa foi ampliada. Nós ficamos sem saber, exatamente, o que deveríamos fazer. Imaginamos e criamos o sistema de inscrições públicas e permanentes. Esse sistema de inscrição pública e permanente tinha também uma tônica muito importante, em que o Conselho aceitou tranqüilamente o que dissemos a ele. Havia uma grande reclamação da população de que, quando a inscrição abria e fechava, ela não tinha notícia disso. Então, ela não podia se inscrever. Com isso, o que acontecia é que 50% ou mais das casas eram dadas através de pedidos. Eu não posso esconder, porque é uma grande verdade; Brasília é uma cidade de grandes caciques. Em conseqüência, os pedidos são grandes. Se não houvesse o Conselho de Administração que funcionasse como uma couraça ao Superintendente, porque só ele tem o direito de examinar e mandar a assistente social, se for o caso, ver o que foi o pedido, eu acho que nós não estaríamos mais aqui, tenho a impressão. Nós estamos fazendo um esforço muito grande para construir muitas casas, mas para uma demanda muito maior do que nós estamos fazendo. A pressão é muito grande. V. Ex.ª pergunta, aqui, se o critério de contagem de pontos não prejudicou a interessado e se não seria melhor a adoção de sorteio. O sorteio também não iria prejudicar a alguém? Será que seria justo um cidadão que tem sorte, solteiro, que chegou em Brasília neste instante ser sorteado com uma casa? Por isso estabelecemos critérios que achamos mais justos. Não acreditamos que vamos agradar a todos, em hipótese nenhuma. Inclusive há uma fórmula que diz que "p" é o número de pontos alcançados pelo candidato. A fórmula é: $p = (a + b + 2c)(d + e)$. O Deputado Rui deve estar se lembrando da engenharia. A letra "a" é a situação habitacional quanto a regime de ocupação e densidade; "b", situação habitacional quanto ao estado e ao tipo de material; "c", renda **per capita**; "d", situação profissional; "e", a idade média da família. Ora, criamos esse critério e esse critério nós achamos que poderia enfrentar essa situação. Eu digo a V. Ex.ª, sinceramente, Sr. Deputado, que tenho a impressão de que o sorteio seria pior do que o que nós temos hoje. É a minha impressão.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — V. S.ª tem certeza que o sorteio seria pior?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Eu disse que é a minha impressão.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — É a posição de V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — É a minha posição.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
155

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — V. S.ª entende assim, que o sorteio seria pior?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Eu entendo assim, Excelência.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Eu agradeço a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — A pergunta n.º 9: "informar qual a renda familiar mínima exigida para contratação de casa popular"? Deixa-me ver aqui. Eu tenho uma RD do BNH. Sr. Deputado, nós temos aqui a RD n.º 6/75, do BNH, que regulamenta os empréstimos, financiamentos e refinanciamentos destinados à produção e ou comercialização de habitações na área de programas de natureza social.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Qual é a Resolução?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — A Resolução é a RD n.º 6/75. Na folha n.º 7, desta Resolução, nós temos uma tabela. Essa tabela diz o seguinte: "Faixas de Renda Mensal Familiar em UPC". E, na parte superior, nós temos a primeira prestação mensal total, dividido sobre a renda familiar; o resultado é em percentual. Então, essa tabela diz o seguinte: "Com uma renda familiar menor ou igual a 8 UPC, e em função do número de pessoas da família — poderemos ter até cinco pessoas na família — nós teremos 13%. Significa que a primeira prestação mensal para uma família de até cinco pessoas, não pode ultrapassar a 13% dessa renda. A mínima exigida seria de 5% para 10 e mais pessoas, e a máxima de 25%. Essa é a tabela que V. Ex.ª vai encontrar na RD n.º 6/75.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — V. S.ª poderia com a experiência que tem, embora mais ou menos, traduzir isso em números?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Bem, vamos tentar ver o que nós poderíamos dizer aqui.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Se não lhe ocasionar muito trabalho e também não é uma exigência. Se for possível.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Bem eu pretendo fazer, então, para V. Ex.ª, o seguinte: eu dei essa explicação aqui. Eu pretendo dar um exemplo a V. Ex.ª nas explicações por escrito. Acha que satisfaria?

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Satisfaz. V. S.ª ainda vai responder algumas das perguntas?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Eu estava com vontade de ler...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Bem, depois disso eu tenho uma outra pergunta que se refere ao problema de mutirões. Parece-me que vai ser estabelecido pelo GDF o sistema de mutirão para construção da habitação, numa faixa para pessoas de baixo poder aquisitivo. Agora, se o Governo vai adotar isso e, mais especificamente, no setor de V. S.ª, em que se baseia o Governo, quais as vantagens que isso traria e qual a forma de estabelecimento desses mutirões?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Excelência, o mutirão não precisa definir-se. É aquela reunião de pessoas que tentam, juntas, fazer suas habitações, utilizar sua própria mão-de-obra.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Eu sou 100% favorável. Eu só queria saber as razões e o porquê daquilo.

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Bom, então vamos imaginar o seguinte. Nesse projeto de 6.717 unidades, em Taguatinga, nós estamos atendendo ou vamos atender a uma renda familiar em torno de 8 UPC, que seria, digamos, hoje, uma renda mínima. Vamos fazer cerca de 3.700 unidades para atender a essa faixa. Fazendo esses estudos e análise das diversas opções chegamos a um ponto em que verificamos que as instalações elétricas e hidráulicas chegavam a cerca de 25% do valor da casa. Nessas diversas arrumações que começamos a fazer, conseguimos reduzir a casa e a sua relação custo-benefício não foi sacrificada. Então, com a condição técnica ainda de fazer baixar o preço da casa, nós já conseguimos baixar mais para aquelas famílias de renda mais desfavorecida. Bem, estamos continuando a estudar, ainda, na parte técnica, para ver ser, com mínimas condições de instalação — uma vez que o valor dela é de cerca de 25% — poderíamos tenta baixar mais o custo da residência, para termos uma camada ainda a ser atendida por casa, por abrigo. Após desgastarmos o nosso conhecimento, nessas condições, é que nós poderemos pensar no mutirão. Eu pretendo resolver o problema, não acabar com o débito habitacional; isso eu não tenho pretensão, porque é muito grande. Tenho a pretensão de tentar diminuir. Agora, quando estiverem esgotadas todas as condições técnicas, tentaremos entrar no mutirão. Posso acreditar no mutirão em quantidade e número reduzido de unidades. Eu não posso pensar em mutirão em 5 mil unidades. Não posso. Só o controle para se fazer isso, talvez não compensasse o custo que sairia a habitação. Então, mutirão, no meu modo de entender, tem que ser em projetos pequenos, são experiências pequenas, que têm que ser feitas. Dando certo vamos repetindo, mas em conjuntos pequenos.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Perfeitamente de acordo. Tinha uma coisa, ainda, de caráter muito importante que eu estava a esquecer, devido ao volume de perguntas que havia feito por escrito. Quando o Ministro Rangel Reis esteve na Comissão, eu fiz uma pergunta a S. Ex.ª referente aos preços de terreno da TERRACAP e S. Ex.ª respondendo, admitiu que a especulação imobiliária no Distrito Federal impossibilitava a maior expansão, nesse setor, de casas populares e mesmo de outras áreas do sistema habitacional, para se cumprir uma programação adequada. S. Ex.ª deplorou os elevados preços de terrenos urbanos no Distrito Federal. Pergunto a V. S.ª se sendo a TERRACAP um órgão de Governo, não fica mal ela estar especulando da forma como o faz, impondo preços tão elevados a terrenos, já que o Governo não pretende fazer negócios, mas pretende, antes de tudo, consolidar a Capital da República? Não fica mal para o próprio GDF, que executa uma obra magnífica na maior parte dos setores, ter a TERRACAP, estabelecendo preços mínimos para que sejam leiloados os terrenos ou colocados em hasta pública, dando início a uma escalada tão longa, tão grande no setor da especulação de terrenos urbanos? E não implica isso num óbice ao cumprimento dessa tarefa no setor habitacional do Governo?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Sr. Deputado, eu estive aqui presente, na exposição do Sr. Ministro, mas não estive presente aos debates. Realmente, se a TERRACAP estivesse fazendo isso, principalmnte na área popular, seria completamente verdadeiro... porém, tal não acontece com a SHIS. O nosso Governador é bastante sensível ao problema habitacional, muito sensível. Parece-me que S. Ex.ª é majoritário lá na TERRACAP. E lá na TERRACAP S. Ex.ª determina o preço em função dos limites que o BNH pode pagar, dentro de um projeto, porque é função também do Governo fazer a infra-estrutura sob a sua responsabilidade. Então, parte desse dinheiro do terreno é que cobre a infra-estrutura; parte, não cobre integralmente. Então, para nós não existe o menor problema com a TERRACAP. Ao contrário, ela tem nos auxiliado, e muito. E não tenho problema com terrenos que o resto do Brasil tem. Não preciso fazer estoque de terrenos. S. Ex.ª determina a criação de uma cidade de acordo com os órgãos: Secretaria de Governo, Secretaria de Serviços Sociais, Secretaria de Serviços Públicos e Viação; determina, como já determinou, a criação de novos núcleos para atender à demanda que a nossa inscrição pública determinou e simplesmente determina o preço dentro do limite que o BNH estabelece. Nós não temos o menor problema de terrenos, nem de preço de terrenos com a TERRACAP.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Será que a TERRACAP tem o mesmo procedimento para com as empresas que estão construindo por conta das cooperativas, do INOCOOP, por exemplo?

O SR. DEPOENTE (Dilson Carlos Rehem) — Gostaria muito de responder a V. Ex.ª, mas a minha área é a SHIS. Eu tenho notícias de que o INOCOOP está completamente satisfeito, também, aqui, na área de Brasília. Mas eu só poderia responder, como respondi a V. Ex.ª, afirmando, com a SHIS.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — As perguntas formuladas pelo Deputado Siqueira Campos e as demais serão respondidas, por escrito, pelo Sr. Presidente da SHIS. A Secretária formalizará oficialmente o pedido à direção da Empresa. **(Pausa.)** Não estão presentes os Deputados Fábio Fonseca e Nunes Rocha, também inscritos para inquirir o Presidente da SHIS, bem assim o Deputado Henrique Pretti. A Presidência considera encerrado o depoimento de S. S.ª O depoimento do Engenheiro Dilson Carlos Rehem, Presidente da Sociedade de Habitação de Interesse Social de Brasília, constituirá, sem dúvida alguma, valioso subsídio para que esta Comissão Parlamentar de Inquérito possa dar sequência aos seus trabalhos. Agradecemos a presença do Depoente.

2.º Depoente:

Presidente:

Vice-Presidente:

Relator:

Relatores Substitutos:

IRINEU BORGES DO NASCIMENTO

Presidente da Companhia de Habitação Popular de Goiás — — COHAB — GO.

Deputado DIB CHEREM

Deputado HENRIQUE PRETTI

Deputado FERNANDO GAMA

Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO E THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Depoente seguinte é o Engenheiro Irineu Borges do Nascimento, Presidente

da Companhia de Habitação Popular de Goiás. O ilustre Engenheiro tem uma larga folha de serviços prestados ao Estado de Goiás, como indica o seu **curriculum vitae**, que fica fazendo parte integrante do seu depoimento. S. S.ª tem 45 minutos para a exposição sobre as atividades da COHAB do Estado de Goiás. Tem a palavra o Engenheiro Irineu Borges do Nascimento. Solicito que, de pé, ouçamos o compromisso do Presidente da COHAB de Goiás.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Engenheiro Irineu Borges do Nascimento.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Exm.º Sr. Presidente da Mesa, Exm.ºs Sr. Relator, Exm.º Sr. Deputado Siqueira Campos, Exm.º Srs. Deputados e demais autoridades presentes. Em primeiro lugar, devo dizer que considero grande honra comparecer perante esta CPI, dada a alta finalidade que regeu a sua criação. Exm.ºs Srs. Deputados, o Plano Habitacional em Goiás, na área de natureza social teve início em 1966, com a fundação da Companhia de Habitação Popular de Goiânia — COHAB — GO — pelo então Prefeito Municipal Iris Rezende Machado, associando-se, para tanto, as Prefeituras Municipais de Goiânia, Anápolis e Trindade e alguns poucos particulares que completaram o número de sócios exigidos para a constituições de uma Sociedade Anônima.

A fundação da Companhia foi feita pelo Prefeito Iris Rezende Machado, porque o Senhor Governador do Estado, à época, procurado por emissários do BNH, para a ingente tarefa, não se mostrou receptivo à idéia.

Tão logo constituída a Sociedade Anônima de Economia Mista, e eleita a primeira diretoria, iniciadas foram as atividades da Companhia com a construção das primeiras Vilas — Redenção, 1.ª e 2.ª etapas, em Goiânia, Vila Formosa em Anápolis e Barro Preto em Trindade, respectivamente com 1.421, 323 e 188 casas, variando desde o tipo embrião até a casa com três quartos.

As obras foram iniciadas em 1966 (Redenção 1.ª etapa — 500 casas; 2.ª etapa — 921, em 1967; Formosa em 31-5-67, Barro Preto em 9-8-68, terminadas respectivamente em janeiro de 1967 a 1.ª etpa da Vila Redenção; em agosto de 1967, a 2.ª etapa da mesma Vila; em outubro de 1967 a Vila Formosa e em fevereiro de 1969 a Vila Barro Preto e a ocupação das casas foi feita por meio de inscrição e seleções que, cremos, não seguiram normas rígidas e preestabelecidas, superpondo-se o critério mais político, nem sempre no mais alto sentido do termo.

Quando já se concluíam os trabalhos desenvolvidos para a ocupação dessas Vilas, considerando que a Diretoria, no afã de construir as casas, se esqueceu totalmente da organização interna da Companhia, horizontes negros foram vislumbrados pelo Senhor Prefeito Municipal de então, Iris Rezende Machado, pois pairava uma possível e próxima intervenção do BNH na COHAB-GO.

A esta altura, o Senhor Prefeito, disposto a salvar a situação, recompondo a imagem perante o Banco, decidiu destituir a primeira diretoria, agindo como maior acionista, e eleger outra que assumisse a pesada missão de afastar as ruins perspectivas, normalizando a situação administrativa.

Para esta missão, sem querermos fazer nosso auto-elogio e sem pretendermos nos vangloriar de nada, porém apenas por amor à verdade, cumpre-nos esclarecer que fomos convocados, insistentemente, pelo Senhor Prefeito de então, Iris Rezende Machado, que, mostrando-nos os seus sadios propósitos, venceu a nossa resistência em não aceitarmos mais qualquer cargo público, ferido que estávamos em nossos brios, em nosso amor próprio, desencantado e desiludido pela intervenção no Governo de nosso Estado ao qual servimos com total dedicação ao interesse público, e no qual, completamente integrado, assumimos sinceramente a posição de revolucionário incondicional, repudiando a desordem, o caos e a anarquia.

Sentimos que o Senhor Prefeito Iris Rezende Machado queria, de fato, um trabalho honesto, correto e dedicado, que desse sadios resultados em benefício da coletividade, e, por isso, após grande relutância, acabamos aceitando o apelo e a convocação que nos foram feitos para participarmos da nova Diretoria, e, mais que isso, para presidi-la. Aceitamos a missão imbuídos do propósito de bem servir à causa pública, sem permitir que ressentimentos perturbassem a nossa ação, porém não pretendíamos ficar por mais de seis meses no cargo.

De acordo com os principais acionistas, mormente o Senhor Prefeito da época, buscamos para companheiros de Diretoria dois homens que, a nosso ver, mereciam e merecem a melhor conceituação, sendo eles o Cel. R/1 José Soares da Camargo e o Sr. Waltrudes Cunha.

Assumimos a diretoria e o BNH deu-nos um crédito de confiança que graças a Deus, não foi desmerecido.

Com a colaboração dedicada de todos os Senhores funcionários, que eram reduzidíssimos em número, fomos recompondo a vida administrativa da Companhia, concluímos a ocupação das Vilas Redenção, Formosa e Barro Preto e partimos para a construção de outras Vilas, como seja, a Vila União, em Goiânia, com 1.174 casas, Vila Alvorada, também em Goiânia, com 396 casas.

O prazo, inicialmente previsto para nossa permanência à frente da COHAB—GO, foi entretanto, insuficiente, pois que tivemos que retroceder os nossos trabalhos à data de constituição da Companhia, revendo e corrigindo Editais, Atas e demais documentos. O nosso senso de responsabilidade mandava que só nos retirássemos depois de tudo normalizado e isto demandou um ano e dez meses.

Com muita dificuldade procuramos manter os serviços autônomos de abastecimento d'água das Vilas já construídas, vez que o então Departamento Estadual de Saneamento não se interessava nem assumia esta incumbência.

Para as Vilas União e Alvorada que iríamos implantar, por todos os meios e argumentos, convencemos o Departamento Estadual de Saneamento a fazer o abastecimento d'água às mesmas, considerando-as assim no contexto da Capital e não um conjunto estranho às obrigações de um órgão do Governo Estadual. Embora assim a construção da rede de distribuição do precioso líquido e reservatório teriam de ficar e ficaram, a cargo da Companhia Municipal, fornecendo, o Departamento Estadual, a água através de adutora por ele construída.

Terminamos os projetos necessários para as Vilas União e Alvorada, levamo-los à aprovação do BNH e partimos para a execução, enquanto, paralelamente, íamos concluindo a regularização administrativa e promovíamos a seleção de candidatos a mutuários, sendo esta precedida de inscrição dos interessados e da análise sócio-econômica dos mesmos.

Para esta última tarefa utilizamos o trabalho de funcionários dedicados, embora desprovidos de titulação específica, e não poderia ser de outra forma, dado o baixo nível de remuneração permitida pelo exíguo lastro financeiro de nossa COHAB, mal que acreditamos fosses de todas as co-irmãs existentes no País.

Estávamos nesse estágio quando o SERFHAU, órgão do BNH, absorvendo os terrenos de propriedade da ex-Fundação da Casa Popular e dos Institutos de Previdência, passou a transferi-los às COHABs que os pudessem aproveitar convenientemente. Nessa redistribuição coube à COHAB—GO, que presidíamos e às Cooperativas Habitacionais, já fundadas em Goiânia, terreno que era de propriedade do INPS. Para o quinhão que coube à nossa COHAB elaboramos o projeto do que denominamos Vila Nova Canaã, enquanto tivemos que enfrentar luta judiciária com alguns particulares para definição do domínio do imóvel, existindo nele uma área em litígio que mais tarde foi resolvido em prol da Companhia.

Para o abastecimento d'água do novo conjunto previsto com 580 casas, mais uma vez, não contando com a decidida cooperação do Departamento Estadual já referido, tivemos que adotar um sistema próprio através de um poço artesiano no local.

Enquanto tudo marchava, fomos concluindo a ocupação de Vilas União e Alvorada, admitindo, já a essa altura, o Fundo de Compensação de Variação Salarial que consistia em cobrar do mutuário o equivalente à uma prestação, no ato da asginatura do contrato de compra e venda da casa, objetivando-se, com isso, garantir a quitação da casa, transcorrido o prazo contratual, fosse qual fosse o estado da dívida.

A essa altura, decorridos já um ano e dez meses desde o dia em que assumimos a Presidência, pretendendo nela ficar apenas seis meses, sentimo-nos um tanto sobrecarregado com as nossas obrigações no Magistério e, frente à absorção que nossas responsabilidades na Companhia fazia de nosso tempo, sem condição de nos oferecer contrapartida, mesmo em nível estabelecido pelo mais forte espírito público, bem assim por entendermos cumprida a missão que aceitamos, afastamo-nos da Presidência, substituindo-nos o Cel. José Soares de Camargo, até então o nosso Diretor-Técnico.

Desligando-nos da COHAB—GO, deixamos de acompanhar as atividades da mesma, mas, ao que sabemos, a Vila Nova Canaã foi construída e abastecida através do poço artesiano como previsto inicialmente, e, mais tarde, decaindo a vazão do poço mencionado, o abastecimento d'água passou a ser feito por adutora, através do reservatório da Vila União.

Enquanto isto tudo acontecia com a COHAB—GO, o Senhor Governador do Estado, percebendo que o Senhor Prefeito, à época, vinha colhendo algum rendimento político com o fruto da ação da Companhia de Habitação Popular, resolveu encarar o Plano Habitacional como interessante ação governamental, e, em vista disso, criou também uma Companhia de Habitação Popular, em nível Estadual e o fez com a denominação de Companhia Habitacional do Estado de Goiás — CHEGO — em 1967.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
156

Da mesma forma que a COHAB — GO (Municipal), a Estadual se estruturou como Sociedade de Economia Mista reunindo como sócios uma série de Prefeituras do interior, ficando o Governo do Estado como maior acionista.

Agregaram-se as Prefeituras de Inhumas, Itaberaí, Goiás, Itapuranga, Uruama, Rubiataba, Ceres, Jaraguá, Uruaçu, Porangatu, Gurupi, Araguaína, Goianésia, Pirinópolis, Formosa, Pires do Rio, Ipameri, Catalão, Morrinhos, Buriti Alegre, Itumbiara, Santa Helena, Rio Verde, Jataí, Mineiros, Quirinópolis, Palmeiras, Firminópolis, Anicuns, Iporá e São Luis de Montes Belos, fazendo-se a agregação paulatinamente, e na medida que cada Prefeitura manifestava seu interesse por conjuntos de casas populares, quer tenha sido através do Prefeito, quer tenha sido através de outras lideranças locais e regionais.

Concomitantemente com o trabalho da COHAB que reunia Goiânia, Anápolis e Trindade, a CHEGO foi desenvolvendo o seu e acabou por implantar conjuntos em todas as cidades enumeradas.

A COHAB — GO (Goiânia—Anápolis—Trindade) após concluir e ocupar a Vila Nova Canaã, em janeiro de 1970, passou por um periodo de inatividade no que diz respeito à implantação de novos conjuntos e só em 1972, na gestão do Senhor Manoel dos Reis, como Prefeito, sendo a Diretoria da COHAB — GO composta dos Srs. Engenheiros Rubens Zupelli, Presidente e acumulando as funções de Diretor-Técnico; Marcos Roriz Soares de Carvalho, Diretor-Administrativo; Odon Rodrigues de Morais, Diretor de Operações e Fábio Cirilo Martinel Barbato, Diretor-Financeiro, a Companhia retomou a atividade de implantação de novos núcelos, reiniciando suas tarefas, neste campo, com o projeto e construção da 1.ª etapa da chamada Vila Novo Horizonte, com 1.220 casas.

A Companhia, visando o objetivo, fez licitação, saindo vencedoras as firmas EICA LTDA; Construtura LTDA; PAJEÚ — Construções S/A e COMSISA, todas com prazo contratual que ia de 28-4-72 a 28-9-72 (prazo de 150 dias, a contar de 28-4-72).

As duas primeiras, isto é, EICA LTDA e Construtora LTDA cumpriram os seus contratos, porém as firmas PAJEÚ Construções S/A e COMSISA, ambas enfrentando dificuldades financeiras, quebraram e abandonaram o canteiro de serviço e tiveram seus contratos obviamente rescindidos, cabendo à Companhia concluir as obras objeto do contrato rescindido, o que iniciou em abril de 1973.

Enquanto construia ou implantava a 1.ª etapa da Vila Novo Horizonte com 1.220 casas, procedeu-se às inscrições e à seleção de mutuários, ao que estamos informados, seguindo os mesmos critérios de antes para as inscrições, e admitindo um relaxamento na seleção, propiciando a interferência, muito direta, de líderes políticos, em detrimento de uma triagem com base nas informações sócio-econômicas sobre os candidatos. Os trabalhos de seleção, ao que podemos concluir, parece-nos terem sido um tanto tumultuados, resultando uma sobra de 180 candidatos selecionados a mais em relação ao número de casas disponíveis.

De todos os selecionados foi cobrada uma Taxa de Abertura de Crédito de Cr$ 268,80, e, tendo sobrado 180 mutuários em potencial, que pagaram a taxa e não tiveram casa, a Diretoria de então solucionou o problema criado, garantindo aos excedentes que teriam eles casas na 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte a ser em breve construída.

Por outro lado, enquanto se realizavam atos relativos à 1.ª etapa da Vila Novo Horizonte, ressurgiu a idéia de se fazer a fusão das duas COHABs, sendo que a Lei Municipal n.º 4.652, de 29-12-72 concedeu autorização à COHAB da Prefeitura de aderir à medida já autorizada, em âmbito estadual, pelo Decreto-lei n.º 226, de 3-7-70.

Adotadas, assim, as medidas legais necessárias, concretizou-se oficialmente a fusão em 25-10-73. Seguiram-se os trabalhos burocráticos necessários à unificação pretendida, paralisando-se os planos de obras propriamente ditos.

Em 13-8-75, a Lei n.º 7.846 autorizou o Governo Estadual a participar do PLANHAP e, em decorrência, o Governo Leonino Di Ramos Caiado assinou com o BNH o respectivo protocolo de intenção, estando em marcha as inscrições, abertas pela COHAB — GO — a resultante da fusão — para a 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte.

Enquanto isso, procedia-se, no dia 24-12-74, à licitação para a execução da 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte, com 1.090 casas, não se assinando contudo os contratos respectivos. O assunto ficou em suspenso até a posse do Governador Irapuan Costa Júnior, em 15-3-75, quando também nós assumimos a Presidência da Companhia.

Tão logo empossado na Presidência, sentindo que a fusão oficial das duas COHABs não se havia completado materialmente, e que nem mesmo havia o engajamento dos funcionários, tratamos de fazer que esta fusão material acontecesse tomando como medida preliminar a reunião de todas as dependências em sede única.

Concomitante ao trabalho de unificação, num esforço maior, recuperamos a licitação de 27-12-74, contando para tanto, como já o dissemos, com a cooperação do BNH e com a confiança dos Senhores Empreiteiros em nossa atuação.

Os nossos objetivos iniciais foram satisfatoriamente alcançados, e as obras da 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte foram iniciadas em 7-5-75 e concluidas em 10-11-75.

Nossa Gestão

Iniciando o ano de 1974, completando-se as demarches e providências consequentes, o Engenheiro Irapuan Costa Júnior, foi indicado para o cargo de primeiro mandatário do Estado e eleito pela Assembléia Legislativa.

Antes de ser empossado, S. Ex.ª, o Governador eleito, chamando-nos em sua residência, disse-nos precisar de nossa colaboração e concluiu por nos convidar para a Presidência da COHAB Estadual, única agora no Estado, procedida estava a fusão por determinação de lei competente.

S. Ex.ª não nos fez nenhum condicionamento político, limitando-se a solicitar nossa colaboração e nos dando inteira liberdade na escolha dos companheiros de Diretoria. Existia nessa atitude de S. Ex.ª, é claro, uma demonstração de confiança a que nós, se aceitássemos o cargo, não poderíamos nem deixaríamos de corresponder com nossa dedicação e lealdade, limitado, obviamente, à nossa capacidade de trabalho.

Honroso era o convite, porém nós, no momento entregues aos nossos afazeres na Universidade Federal de Goiás e mormente porque ali muita coisa achava-se sob nossa responsabilidade direta, relutamos muito em aceitá-lo. Entre nós e o cargo interpunham-se ainda alguns motivos de ordem particular e de foro íntimo, além do fato de ainda sopesarmos a luta que significava e significa ser Presidente de uma COHAB.

Entre os prós e os contras, acabou prevalecendo a amizade que dispensávamos e dispensamos ao homem que ia governar o Estado por força do processo vigente e que a Revolução houve por bem estabelecer.

Acertamos os detalhes, aceitamos o cargo e imediatamente, submetemos a S. Ex.ª os nomes que tínhamos em vista para companheiros de Diretoria. Os nomes foram aceitos, convocada foi a Assembléia Geral da Companhia, e, dentro dos Estatutos, fomos eleitos e empossados no dia 15-3-1975, às 14:00 horas, nós na Presidência, Dr. Alipio Gonçalves na Diretoria-Comercial, Dr. José Sêneca Lobo na então Diretoria de Operações, hoje Diretoria-Administrativa, e Dr. Cláudio Nery Mello na Diretoria-Técnica.

Ato contínuo, demos início aos nossos trabalhos, iniciando-se pela recuperação da concorrência feita e julgada em 27-12-74, e que, data de nossa posse, já estava praticamente perdida.

Com a colaboração eficiente do BNH e com a confiança que, para nosso orgulho e satisfação, merecemos dos empreiteiros, fizemos a recuperação necessária e assinamos os respectivos contratos com as quatro firmas consideradas vencedoras por ocasião do julgamento. As obras foram iniciadas com prazo contratual determinado.

Paralelamente, buscávamos um completo entrosamento com as normas atuais estabelecidas pelo Banco e que traduziam alterações introduzidas no SFH, inteirando-nos do PLANHAP, criado em 23-8-73.

Desde logo notamos que, embora já autorizado pela Lei n.º 7.846, de 13-8-74, o Governo do Estado ainda não havia assinado com o BNH o Convênio de Adesão ao PLANHAP.

Entre as opções, assinar o convênio e participar ativamente do PLANHAP, ou não assiná-lo e ficar à margem daquele Plano, pouco significado tendo a COHAB-GO daí por diante, entendemos nós que a primeira opção era a mais correta, e, por isso, procuramos fazer com que a assinatura do Convênio fosse concretizada. Isto se deu no dia 12-8-75 permitindo que as obras da 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte ainda fossem enquadradas no PLANHAP.

Enquanto tomávamos as providências retro-mencionadas, fizemos outra opção. É que, para a aquisição de 910 casas, resultantes das 1.090 em que consistia a 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte, encontramos inscritos nada menos de 9.125 candidatos.

Ou anulariamos tais inscrições, injustiçando o sacrifício de tantos quantos enfrentaram filas, noite a dentro, e, neste caso, teríamos então de promover novas inscrições em número mais reduzido — cerca de três vezes o número de casas disponíveis — ou então, dentro de nossas atribuições, considerar válidas as 9.125 inscrições, procedendo à seleção entre os inscritos, mediante ficha sócio-econômica com renda familiar atualizada, e, aos devidamente selecionados, atenderíamos pela ordem de seus números de inscrição.

Nós e os demais Diretores escolhemos a última opção, conscientes de que estávamos tomando uma medida justa e honesta.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
157

Para dar maior lisura aos atos de seleção, pedimos ao Tribunal de Contas do Estado de Goiás pusesse à nossa disposição dois funcionários, e isto foi feito imediatamente. Convocamos, publicamente, os inscritos para atualizarem as suas fichas sócio-econômicas, mormente no concernente à renda familiar e estipulamos o prazo para isto. Feita a atualização das fichas sócio-econômicas, andamento tiveram os trabalhos de seleção, por contagem de pontos, com base em critério estabelecido pelo BNH, levando-se em conta as condições de habitação, a renda média familiar, a idade média da família e de ocupação dos diversos inscritos.

Dentro de nossas atribuições, resolvemos, em reunião da Diretoria, adotar, em adendo, um critério interno da Companhia, a ser aplicado a todos aqueles que passassem pelo crivo do critério estabelecido pelo BNH, e assim porque precisávamos reduzir ao mínimo o número dos disputantes, mesmo porque não tínhamos mais que 910 casas disponíveis. (Dizemos 910 casas disponíveis porque embora estivéssemos construindo o total de 1.090 casas como 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte, resolvemos também respeitar o comprometimento de 180 casas, para os 180 excedentes da 1.ª etapa, feito pela Diretoria que nos antecedeu).

Como critérios nossos estabelecemos um que chamamos do interesse público, concedendo 20 pontos para aqueles que fossem funcionários públicos do Município, do Estado ou da União; um que denominamos de político, concedendo 20 pontos aos inscritos, apresentados ou recomendados por autoridades do Executivo, do Judiciário e do Legislativo; um que entendemos de justiça, concedendo número de pontos variáveis, tendo em vista os números de ordem das inscrições feitas. Procediamos assim à seleção dos inscritos enquanto, por outro lado, tomávamos providências de revisão e atualização dos Estatutos da Companhia, e, após isto, a elaboração e aprovação de um Regimento Interno, de um Regulamento do Pessoal, bem assim de instituição do Quadro de Pessoal.

As obras caminhavam, as medidas administrativas eram tomadas e continuidade tinham os trabalhos de seleção dos candidatos, principalmente após darmos conhecimento dos critérios ao Senhor Governador, aos Secretários do Planejamento e Coordenação do Governo de Goiás, assim como aos demais Secretários do mesmo Governo; ao Senhor Comandante do 42.º Batalhão de Infantaria Motorizada e ao Senhor Presidente da ARENA Regional, sem nenhuma desaprovação.

Desenvolviamos outros trabalhos de rotina, porém enfatizávamos aqueles de seleção dos candidatos, seguindos, de perto, pelas interpelações que faziamos aos órgãos da administração estadual e municipal, com responsabilidades na implantação da 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte, bem assim interpelando a todos os órgãos e prefeituras em débitos para a Companhia, repassadora que esta fora de recursos financeiros do Banco para infra-estrutura em diversas Vilas.

Em paralelo, nós como Presidente da Companhia fomos alvo de duas campanhas, cremos que ambas por parte de alguns que não toleravam nossa posição de Presidente da Companhia. A primeira delas girou sobre a nossa inscrição na ARENA, e a segunda, cremos nós, por parte daqueles que não aceitavam o nosso processo para selecionar os futuros mutuários. A primeira campanha urdida contra nossa pessoa encontrou resistência de nossa parte, posto, a não ser como estudante, jamais nos haviamos filiado a qualquer Partido Político, como condição para dar a nossa colaboração à causa pública, e S. Ex.ª, o Governador, ao nos convidar, não nos havia feito qualquer condicionamento, além de nos sentirmos bastante credenciado pela nossa humilde folha de serviços já prestados ao Estado. Sobre o assunto, S. Ex.ª, o Governador, continua a não nos fazer exigências. Entendiamos que a nossa assinatura em uma ficha de inscrição em um Partido não iria alterar o nosso caráter ou o nosso modo de ser. Debaixo das pressões chegamos a por o nosso cargo à disposição de S. Ex.ª, o Governador, porém não foi aceito. Serenados temporariamente os ânimos e não pretendendo criar atritos para S. Ex.ª, o Governador, bem assim por aplaudir com sinceridade o ato de S. Ex.ª, o Presidente da República, em relação ao convênio nuclear com a Alemanha, após um longo ofício que fizemos ao Senhor Governador, assinamos a ficha de nossa inscrição na ARENA.

A segunda campanha, levantada contra nossa pessoa, extravasava interesses contrariados pelo fato de não permitirmos interferência na seleção dos futuros mutuários, e assim chegou ao ponto de sofrermos ameaças, extensivas a membros de nossa família, caso não fizéssemos o sorteio das casas, embora veladas e ocultas no anonimato muito próprio dos covardes ou debilitados de caráter. O jornal **O Popular** da imprensa da Capital, servindo de veículo a boatos, impune e sordidamente, torcia a verdade acerca do que estava sendo feito por nós e procurava envenenar a opinião pública, assim o fazendo até o dia em que, não mais disposto a receber tanta lama, interpelamos o máximo diretor daquele diário, resultando suspensa a campanha sórdida. Convocado pela Augusta Assembléia Legislativa lá comparecemos, e aos ilustres Deputados Estaduais demos todos os esclarecimentos possíveis, informando com detalhes e não tendo deixado qualquer indagação sem resposta. Em meio a tudo isto, a Companhia foi atravessando a tempestade. Os Senhores Diretores, nossos companheiros, começaram a se preocupar com o que poderia nos acontecer, ou a qualquer membro de nossa família, caso insistíssemos em não fazer o sorteio das casas, em que pese a argumentação de que nada tinhamos a temer quando tinhamos consciência de estar cumprindo corretamente o nosso dever, inequívoca sendo a inexistência de qualquer ato criminoso de nossa parte, ou atentatório ao interesse público. Insistiram os Senhores companheiros de Diretoria. Acabamos cedendo, desde que, levado o assunto à decisão do Senhor Governador, e este decidisse fosse feito o sorteio. Assim aconteceu e feito foi o sorteio entre aqueles 3.833 que resultaram após a triagem conforme já mencionamos. Aos sorteados fizemos a entrega das casas que foram feitas dentro do prazo contratual pelas empreiteiras, sendo que a entrega foi precedida de preleções por nós e Assistentes Sociais, sobre o significado da casa e do novo conjunto residencial, bem assim de enérgicas advertências de que aquelas casas não são nem podem ser objeto de mercantilismo ou de especulação imobiliária.

Por oportuno, antes de prosseguirmos, é preciso que digamos que na seleção dos inscritos, por considerações dos limites de comprometimento da renda familiar para pagamento de prestações de uma casa, declaramos, publicamente, impossibilitados, e, portanto, previamente desclassificados, todos os inscritos com renda familiar inferior a Cr$ 1.000,00. Como agente do BNH, estávamos diante de uma amarga realidade: os preços das casas não permitiam prestações acessíveis aos que tinham renda familiar tão pequena. Não sendo a COHAB-GO uma entidade de Assistência Social e, sim, de natureza social, não poderia admitir hoje, como mutuários, os que, sabidamente, não teriam condições de suportar as prestações, pois, agindo assim estariamos provocando, em prazo não muito longo, atos anti-sociais gerados em despejos em massa por falta de pagamento. Esta nossa atitude foi deturpada ao bel prazer dos que jamais procuraram se informar sobre a realidade e que em momento algum iriam responder pela insolvência de uma Companhia cuja responsabilidade de dirigir era e ainda é nossa.

Pois bem, depois de tudo, a 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte foi concluida e ocupada, e em que pesem às nossas preleções e advertências, a especulação imobiliária não deixou de medrar, assim como não deixaram de ser tomadas, por nós, as medidas judiciárias cabíveis, embora entendamos que castigos mais severos devessem ser impostos aos transgressores. No decurso dos dias e meses, em meio à luta, não descuramos nossas tarefas específicas, e, após muitas marchas e contra-marchas, já adquirimos algum terreno e continuamos tentando adquiri-los. Nesse mister temos encontrado dificuldades, de um lado porque nem sempre, principalmente na Capital, o órgão do Governo encarregado do abastecimento de água tem condição de atendimento em determinados locais onde os terrenos têm preços compatíveis com os projetos de natureza social e de outro porque nenhum Prefeito, nem mesmo o da Capital, sente disposição em fazer doação de qualquer terreno. Preocupado em atendermos às famílias de baixa renda, humano que somos e sensato como nos consideramos, temos que procurar viabilizar projetos, levando o custo dos terrenos, se possível, a zero, e diminuindo o custo das casas ao mínimo compatível com a sua durabilidade através dos anos.

Temos feito alguns estudos no sentido de encontrar um processo que torne mais baratas as obras, assim o fazendo as demais COHABs no Brasil inteiro, porém ainda não atingimos o nosso **desideratum**. Estamos praticamente convencido de que, para as famílias de baixa renda, não haverá solução fora do subsidiamento ou da aplicação de recursos a fundo perdido por parte do Governo Federal, vale dizermos BNH, mesmo porque os Estados e Municípios se vêem a braços com a limitação da capacidade de endividamento estabelecida pela Resolução n.º 62, do Senado Federal.

Com relação ao atendimento de famílias de baixa renda, quero ressaltar que o BNH criou um programa denominado PROFILORBE, que — pensa o Banco — poderá atingir essas famílias de renda familiar muito baixa.

De resto, esta Resolução n.º 62 tem dificultado as pretensões de nossa e de outras COHABs, mesmo para projetos abrangentes das faixas de dois a cinco salários mínimos ou para, por exemplo, empréstimos destinados a capital de giro. Em nosso caso específico, pretendendo dar à Companhia uma estruturação melhor e mais eficiente, mormente com a introdução da computação como sistema de faturamento e controle, como faz a SHIS, solicitamos um empréstimo ao BNH para propor nosso capital de giro e hoje, decorridos cerca de 150 dias, ainda não obtivemos os recursos, embora concedidos e postos à nossa disposição pelo BNH.

No momento, temos 11.075 mutuários, dos quais 5.881 na Capital do Estado. Temos um índice de inadimplência da ordem de 10%, para os casos em atraso de 3 ou mais prestações, sendo que para os pagamentos absolutamente em dia, temos cerca de 45%.

Estamos com projeto em andamento para mais 750 casas e estamos adquirindo um terreno que comportará 1.370 residências, na Capital. No interior, estamos em negociações para obtenção de terrenos em Anápolis e Itumbiara, bem assim procedendo à pesquisas sócio-econômicas em cidades do interior.

Os valores das prestações das casas, feitas e vendidas pela COHAB-GO ou pelas suas antecessoras, variam de Cr$ 76,00 a Cr$ 301,00. As prestações e correções se efetuam pelo sistema PES/SAC, ou seja, Plano de Equivalência Salarial e Sistema de Amortização Constante. Os juros incidentes nas prestações variam de acordo com o valor da venda das casas. Há uma taxa de seguro compreensivo incidente em cada prestação.

Em nossa COHAB-GO constantemente temos que mover ações de despejo para solucionar casos para os quais já se tentou toda e qualquer outra solução, isto é, para resolver os casos extremos em que o mutuário insiste em querer morar na casa sem pagamento de qualquer espécie e quantidade. Sentimos que o despejo de mutuários de COHAB, em alguns casos, é realmente desumano, mas, tendo que fazer os retornos ao Banco, muito a contragosto temos de lançar mão do expediente ou medida drástica. Temos feito todo o possível para evitar serem as casas de COHAB objeto de especulação imobiliária, contudo, faltando-nos uma medida legal mais punitiva do que a simples reintegração de posse, lamentavelmente temos tido mutuários que burlam, ou procuram burlar, a vigilância que exercemos, e freqüentemente estamos diante de casos em que o expediente escuso é posto em prática com o que eles chamam de "venda dos direitos".

Quanto ao nosso relacionamento com o BNH, podemos dizer que este tem-se desenvolvido em bom nível. Se alguma coisa tivéssemos a ponderar, nós o fariamos dizendo que gostaríamos houvesse maior agilização no andamento de nossos assuntos e que à nossa, como às demais COHABs, fosse dado um pouco mais de poder de decisão quanto à escolha e aquisição de terrenos e quanto aos tipos de projeto a serem executados. Cremos que há grande tendência a um entrosamento cada vez maior em decorrência da existência da Associação Brasileira de COHABs, incentivada pelo próprio Banco.

Aí está, Srs. Deputados, tudo o que tínhamos para oferecer-lhes a respeito de nossa COHAB, entremeado de algumas considerações sobre episódios que, envolvendo a nossa pessoa e nos atingindo, trouxeram algumas consequências na vida de nossa Companhia e no rendimento de nosso trabalho.

De qualquer forma, convocado por V. Ex.as, aqui estamos à disposição para tantos esclarecimentos quantos permitirem as nossas limitações pessoais.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Encerrada a primeira parte do depoimento do Engenheiro Irineu Borges do Nascimento, Presidente da COHAB-GO, tem a palavra o Relator, em exercício, Deputado Theobaldo Barbosa.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Srs. Assessores, Dr. Irineu Borges do Nascimento, a explanação de V. S.ª foi bastante clara e convincente, porém pertinente mais à área de sua atuação, o Estado de Goiás. O Deputado Siqueira Campos, aqui presente, ilustre representante de Goiás, poderá aprofundar-se na inquirição a V. S.ª Eu talvez até me desvie um pouco, mas V. S.ª é um "expert" no assunto, de forma que está capacitado a me esclarecer, para que vá formando um juízo sobre as questões atinentes ao SFH. Dr. Irineu, as maiores reclamações dos que recorrem ao SFH para adquirir suas casas, são decorrentes da prestação que têm a pagar ao Sistema Financeiro. Consideram-na geralmente alta com as correções monetárias que dela decorrem. V. S.ª, durante a sua palestra — se bem entendi — apontou, como uma solução para esse impasse, recorrer-se à aplicação de fundos perdidos. Li também, há poucos instantes, uma contribuição de certo Parlamentar em que sugere anistia para esses casos de inadimplência, ou aqueles outros que não têm, realmente, condições de pagar, não criminosamente, mas porque há uma lei maior do que todas as outras, que é a lei de subsistência. Entre comprar leite para o filho e pagar a prestação da casa, optam pela primeira hipótese, o que é muito humano e muito natural. Como V. S.ª demonstrou ser um entendido, um "expert" — repito — na matéria, perguntaria qual a contribuição que ofereceria para atender à reclamação dos mutuários, que é também preocupação do Governo Federal? Tanto assim, que, há poucos dias, modificou alguma coisa no Sistema Financeiro, reduzindo taxas e determinados encargos, de modo a facilitar aos mutuários em atraso solucionar essa questão de suas habitações. Então, a minha pergunta, mais diretamente, seria esta: qual a contribuição que V. S.ª ofereceria para resolver esse impasse?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Exm.º Sr. Deputado Theobaldo Barbosa, em primeiro lugar, recebo como impacto a qualificação de "expert" no assunto, e considero isso até mesmo um elogio, porque não me considero um "expert" em assunto dessa natureza. Sou apenas um estudioso e um lutador por ele. Com relação a alguma sugestão que pudéssemos oferecer para solucionar os problemas daqueles mutuários em dificuldade, em decorrência do seu pequeno poder aquisitivo, da sua pequena renda, uma delas deixamos, no próprio documento que entreguei à Mesa e que acabei de ler: seria encarar este problema como praticamente na órbita de assistência social, e, nesse caso, concedendo subsidiamento para atendimento àqueles com renda abaixo de mil cruzeiros. Sugeri assim, porque, entendo o BNH como uma entidade bancária que manipula recursos do FGTS do próprio trabalhador, e que tem que remunerar esse próprio FGTS. Com esse recurso do Banco Nacional de Habitação não poderá também a seu bel prazer, utilizando esse recurso, subsidiar a construção de casas para pretendentes com renda familiar abaixo de mil cruzeiros. Deveria — entendemos nós — haver um fundo de recursos destinados ao BNH, para que esse subsidiamento pudesse ser feito pelo Banco, ou o próprio Banco utilizasse parcela do resultado dos seus rendimentos, examinado esse aspecto pelo Conselho Diretor do Banco, se ele assim entender. Para os casos já criados, poderíamos encarar a questão da anistia como solução. Mas, para que essa anistia seja concedida, é necessário que o Banco tenha, por seu turno, a cobertura necessária para conceder a anistia, porque, com o recurso do próprio FGTS não vai ser possível ao Banco conceder a anistia. Pensamos nós que não, uma vez que o Banco tem que remunerar esses próprios recursos. No mais, se subsidiamento for impossível e anistia também não recomendada, a população na faixa de renda familiar de menos de mil cruzeiros terá que ser abrangida na área de assistência social. Teria que ser abrangida — digamos — pela LBA, talvez, ou pelos órgãos respectivos e assemelhados nos Estados, recebendo para isso as dotações necessárias do Governo Federal, praticamente a fundo perdido, porque Banco como Banco e manipulando Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, parece-nos muito difícil que subsidiamento possa ser feito, anistia possa ser concedida, embora fosse uma grande solução de alcance, grandemente social. É o que, dentro das minhas limitações, não sendo nenhum "expert", poderia responder ao ilustre Deputado.

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — Faria outra pergunta, a mesma que, por sinal, fiz ao Dr. Dilson Carlos. Sabemos que aqui e ali a lei tem sido burlada, permitindo que pessoas que já possuem casas consigam, através do SFH, outro apartamento ou residência. Alugam, e ficam com uma casa própria e outra rendendo aluguel. No meu modo de entender, isso prejudica o SFH, que tem como finalidade precípua dar casa a quem não a tem. Perguntaria a V. S.ª se na área da sua atuação esse fato ocorre?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — A aquisição por quem já tem imóvel não ocorre. Estou com V. Ex.ª quando diz que isso tem que ser impedido a qualquer preço, pois se nós, COHAB Banco e as pessoas que se interessam pelo problema, já lutamos tremendamente para cobrir aquilo que é chamado um **deficit**, como poderíamos aceitar, tolerar como válido que alguém que já tenha uma casa, venha adquirir uma segunda como negócio? Parece-me, ilustre Deputado, que da exposição que fiz ficou bastante patente o meu modo de pensar a respeito da questão quando enfoquei as tentativas de especulação imobiliária, na minha área de COHAB em Goiás — com as casas de COHAB. Em nossa COHAB, antes de qualquer pessoa se transformar em mutuário, exige-se-lhe que apresente certidão de todos os Cartórios de Registro de Imóveis de que não é proprietário de nenhum imóvel. Acontece, Srs. Deputados, que um cidadão se inscreve na COHAB, por exemplo, Pedro da Silva. Eu peço a Pedro da Silva a certidão. Ele vai ao Cartório e a tira. Mas, muitas vezes, essa gente vive amasiada por longo prazo de tempo, que hoje até é considerado, depois de certo tempo, com validade de casamento. Aos casados civilmente, legalmente, o Cartório pode dar a certidão: "certificamos que o Sr. Fulano de Tal e a sua esposa não possuem imóveis etc..." Mas, quando ocorrem casos desse tipo que estou revelando a V. Ex.ª, o Cartório não conhece a outra parte: conhece Pedro da Silva, e atesta: "certificamos que o Sr. Pedro da Silva não tem nenhum imóvel... Ele comparece na ficha sócio-econômica como tendo uma mulher e com ela quatro, cinco ,seis filhos. Nós atendemos, e depois vai-se verificar que a mulher tem um fmóvel no nome dela. Então, ocorreu uma burla, mas uma burla feita realmente de má fé. É um negócio escuso, e, nós estamos sempre atentos para que isto não aconteça, porque achamos um verdadeiro absurdo, é até atentatório, criminoso, diante do esforço que o Governo faz para atender àqueles que não têm casa, um cidadão que tenta burlar a vigilância, burlar a lei, burlar tudo e conseguir outra casa. Acho isso até criminoso. Creio que, assim, respondi a V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Theobaldo Barbosa) — Não vou mais inquirir V S.ª, mas gostaria de dizer duas palavras, com a permissão do Sr. Presidente. É que tenho um amigo que me disse que pleiteou numa determinada COHAB do País um financiamen-

to para comprar um apartamento. Então, perguntei a esse amigo: escuta, mas você não tem casa própria? Ele disse: tenho, mas o agente me disse que eu poderia dar a entrada que ele liberaria e que dificilmente eu seria surpreendido, porque a fiscalização é feita por amostragem. Então, entre milhares de processos, o fiscal do BNH tira um daqueles. Então, ele, naquela idéia de que não seria, exatamente, a ficha dele que iria ser apanhada pelo inspetor do Banco, estava propenso a fazer este sistema de financiamento, o que eu, naturalmente, desaconselhei, porque acho que melhor vive quem anda de acordo com a lei.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Sr. Deputado Siqueira Campos formula por escrito 20 perguntas. Tem a palavra S. Ex.ª

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Sr. Presidente, nobres colegas, ilustre Relator, ilustre Presidente da COHAB-GO, Dr. Irineu Borges do Nascimento. Na realidade, Sr. Presidente, encaminhei 20 perguntas a V. Ex.ª para que solicitasse ao Presidente da COHAB respostas o mais minuciosamente possível. Mas, a palestra do ilustre Presidente da COHAB, de certa forma, me deixou perplexo por algumas passagens. E, para que fique bem certa a referência a determinados fatos e possa eu estar munido da documentação necessária requeiro a V. Ex.ª que mande tirar, incontinente, uma cópia do depoimento do ilustre Presidente da COHAB, para que eu possa juntar a documentação necessária à minha participação nesta CPI que V. Ex.ª preside com tanto descortínio.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Muito obrigado.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Uma das referências, Sr. Presidente, não deixou de chocar-me profundamente. Político do Estado de Goiás que sou, não poderia aceitar de forma alguma o envolvimento de políticos do meu Estado, nem do meu País, em referências desairosas e desabonadoras que foram feitas. Pediria ao ilustre Presidente da COHAB que desse os nomes, já que citou nominalmente o jornal que teria transcrito boatos, jornal que é dirigido por profissionais que são verdadeira expressão do jornalismo brasileiro, jornal que é glória do meu Estado, o jornal "O Popular". Já que deu o nome e teve a coragem suficiente para fazê-lo, que cite também os nomes dos políticos que tumultuaram a escolha dos candidatos da COHAB a aquisição de casa, à seleção que ele procedeu ali, que desse o nome desses políticos e desse o nome também dos partidos a que eles pertencem, para que haja um esclarecimento da opinião pública, para que fique também nesta CPI registrada em seus Anais a história certa e verdadeira daqueles que não compreendem que o trato da política deve-se fazer sempre visando, sobretudo, ao interesse público. Esta a pergunta inicial que tenho a fazer a S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Pois não, nobre Deputado. Evidentemente, quando trouxe o assunto à baila, quando fiz o relato, fiz com fundamento no juramento que prestei, quando me foi dado assento nesta mesa. V. Ex.ª poderia emprestar-me o termo de compromisso? Prestei o compromisso, sob palavra de honra, de dizer a verdade do que soubesse e me fosse perguntado. Certamente, embora a minha pequenez no cenário do meu Estado, alguma vez, alguma hora, devo ter sido notado por V. Ex.ª Esporadicamente, V. Ex.ª deve ter-me visto em algum lugar e deve ter sabido quem eu era, ou coisa assim. De V. Ex.ª não tenho, propriamente nenhuma reclamação a fazer.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Agradeço a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — O fato aqui apontado não teve endereço dirigido, não teve endereço, ilustre Deputado Siqueira Campos. Era meu dever, contudo, dizer aqui, se estou numa CPI, a verdade. V. Ex.ª, por exemplo, disse jornal conceituado, e esse foi o argumento que utilizei junto ao Sr. Jaime Câmara que é o Presidente do jornal. No dia em que saiu o editorial, que achei que já era um tanto demais, que nós já não podíamos mais suportar aquela carga, dirigi-me ao Sr. Presidente do jornal, Sr. Jaime Câmara, dizendo a ele com a intimidade que tenho com ele, graças a Deus: Jaime, qual é o seu objetivo? Qual é o objetivo do jornal conosco? Qual é o problema? Nós estamos fazendo um trabalho sério, correto. Ele disse: Não, não tem nada... Eu falei: Você viu o editorial? Ele disse: Eu vi, até falei com o responsável por ele, que eu não estava de acordo. — Você disse que não estava de acordo, mas o jornal já circulou e o editorial já foi lido. — É, eu vou mandar que se retrate... No outro dia, realmente, saiu um editorial colocando as coisas em termos mais razoáveis. E nesse ponto tenho que agradecer ao Sr. Jaime Câmara a atenção com que fui distinguido. E disse a ele naquela época exatamente as palavras que V. Ex.ª está dizendo: um jornal como o seu, Sr. Jaime Câmara, um diário conceituado, de responsabilidade na vida pública do Estado, na formação da opinião pública, se torce as verdades, torce os acontecimentos, aceita publicação de coisas que não refletem a verdade sem ir buscá-la na fonte como realmente ela é, o que é que o jornal estaria fazendo em relação à pessoa do Presidente da COHAB, em relação aos diretores da COHAB que estavam lá fazendo um trabalho honesto, despretensioso, sério, sem querer, evidentemente, causar nenhum malefício a ninguém? Nós estaríamos sendo atirados à opinião pública como irresponsáveis e nós não poderíamos nem podemos concordar com coisas desse tipo. Se o jornal é um jornal de valor, é um jornal de prestígio, também nós, acho, temos algum valor que deve ser um pouquinho respeitado. Quanto ao nome de políticos que V. Ex.ª solicitou, embora lamentando que isso eu não deveria ter trazido aqui...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Dos políticos. V. S.ª citou: líderes políticos. É por isso que envolve a todos do meu Estado...

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Houve problemas de ordem política e, se V. Ex.ª insiste, posso dizer.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Gostaria. Gostaria porque nós estamos atrás de esclarecer a verdade...

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Muito bem. Posso dizer a V. Ex.ª que o Deputado Juraci Teixeira esteve na COHAB, discutiu violentamente com o nosso Diretor de Operações, Dr. Séneca, em razão do critério adotado para a seleção de contagem de pontos que nós estávamos fazendo. Dizendo que aquilo tudo era uma besteira, que aquilo estava tudo errado e saiu lá de dentro esbravejando, falando muito alto. Eu respeito, evidentemente, a condição de Deputado — acho que V. Ex.ªs são homens úteis à Nação, muito mais do que eu. Eu sou apenas um operário da Nação. Sou apenas um cumpridor de ordens. V. Ex.ªs têm muito mais responsabilidades perante à Nação do que eu. Tanto assim que convocam, e nós comparecemos numa CPI e aqui estamos com o máximo prazer e a maior honra, porque estamos comparecendo perante uma CPI no Congresso Nacional, e comparecemos também à Augusta Assembléia Legislativa do Estado de Goiás com o mesmo respeito pelos Srs. Deputados que lá estavam. Mas nós não podemos aceitar, nobre Deputado, que um Deputado Estadual se adentre pelas dependências de uma Companhia do Estado, onde nós tínhamos consciência de que estávamos fazendo realmente um serviço sério, correto e honesto e se dirija a um Diretor, em tom até agressivo, praticamente quase de desacato. Seria isso, nobre Deputado, um tumultuamento no processo de seleção e classificação de mutuários para a COHAB? Cremos que sim, pelo menos pelos brios que temos. Tivemos outro caso, também, do Sr. Pedro Teixeira, ex-Vereador, atualmente, parece-me, numa assessoria lá da...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — É Vereador, está licenciado e está numa assessoria política do Prefeito da Capital. Um grande nome da política do meu Estado.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — O Sr. Pedro Teixeira apresentou uma relação de candidatos seus e insistia em que fossem classificados. Insistia dizendo que aquilo que estávamos fazendo não estava certo, que o processo não podia ser daquele jeito, que tinha que ser de outra forma. Ora, tumultuando, cremos nós. Se nós estamos lá na direção de uma Companhia, estamos ocupando um cargo de confiança de S. Ex.ª, o Governador do Estado, estamos pondo em prática aquilo que qualquer COHAB que está agindo com seriedade neste País está fazendo, então, por que essa insistência, esse atropelo em cima da Diretoria da COHAB para modificar a orientação, modificar o sistema? Estaria isso sendo um tumulto? Em terceiro lugar, nobre Deputado, vamos chegar à Câmara dos Vereadores da Capital, onde um dia fui convocado e compareci recebendo as maiores loas para falar a respeito de **campus** universitário, onde fui elogiado pelo Vereador Trajano Guimarães. Assim que assumi a Presidência da COHAB e adotamos o critério de seleção e classificação dos mutuários houve propostas — e V. Ex.ª deve ter tomado conhecimento através do jornal — de Vereadores, e só não passou por um triz, por um ou dois votos, provavelmente, a proposição, no sentido de que eu fosse considerado **persona non grata** na Câmara Municipal de Goiânia, em razão daquilo. Então, nobre Deputado, estaríamos nós, aqui, perante V. Ex.ªs, com todo o respeito que a Casa nos merece e com toda a consideração que também V. Ex.ªs nos merecem, faltando com a verdade, falando a mentira, ou nós estamos aqui dizendo um fato concreto, real e exato?

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Meu nobre Presidente, julguei que o nosso relacionamento, aqui, neste depoimento de V. S.ª, pudesse não dar margem a qualquer tipo de atrito ou de insatisfação. Foi V. S.ª na realidade quem citou de modo, repito, desairoso, a classe política do meu Estado. Eu sou um político, honro-me dessa condição de político, não quero ser outra coisa mais na vida, só se o eleitorado não me reconduzir nas várias vezes, que, a Deus querer pleitearei voltar a esta Casa. De forma que eu não posso aceitar tudo isso, porque sei da dedicação, do patriotismo, da honradez, do caráter, da grossa maioria dos homens que integram esta Casa e da maioria dos homens que fazem política em Goiás. Não vou agora e aqui dizer a ninguém, nem a V. S.ª também, que o Deputado Juraci Teixeira seja bom ou mau.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
158

Eu o tenho em grande conta como um dos grandes nomes da política do meu Estado, homem honrado, correto. O Governador do meu Estado é amigo e compadre dele, convivem na intimidade; o relacionamento dele com o Governador é dos mais chegados e dos mais íntimos. Não quero crer que o Governador possa manter relacionamento com uma pessoa que não tenha certo equilíbrio, que tumultua os órgãos públicos. Mas vamos dizer que assim fosse. Então, nós vamos chegar à conclusão a que chegou o personagem daquela história do coxo. Alguém chega a um País, vê um coxo e pensa logo que todo mundo é coxo. Na classe política, como em qualquer outra, V. S.ª e qualquer um de nós encontra homens verdadeiramente extraordinários e encontra pessoas que não são recomendáveis. Isso é verdade. Encontra no meio militar, civil, na Igreja, em todas as classes. De forma que nós não podemos generalizar, e acho que a citação, no depoimento de V. S.ª foi sobremodo, infeliz, porque a classe política quer ajudá-lo. Tanto assim que, várias vezes, recebi denúncias contra V. S.ª Jamais levei o nome de V. S.ª ou de qualquer administrador da COHAB à tribuna da Câmara, ou fiz ou endossei qualquer denúncia, ou qualquer coisa contra sua administração. Sempre procurei pedir compreensão. Porque sei que é difícil. Tenho um estreito relacionamento com este jovem que está à frente da SHIS, aqui, presente. A ele mando cartas de apresentação quase sempre, é verdade, pressionado pelos meus eleitores. Sei que o problema habitacional é grave, sei que até deságua um mundo de coisa em cima dos senhores. Pedi sempre compreensão, e é lastimavelmente V. S.ª quem hoje vem me tirar aquela boa impressão que tinha, permita-me a franqueza e me desculpe por ela, em citar de forma tão infeliz a classe política, razão por que tenho que me revoltar, sendo um político, e razão porque tenho que pedir explicações, porque se deve dar nome aos bois. É necessário que se dê, Sr. Presidente. Mas, ilustre Presidente da COHAB, pelo que V. S.ª afirmou em seu depoimento, chegamos à conclusão de que o Presidente da COHAB e o Governo Regional de Goiás estão convictos de que políticos atrapalham a administração. V. S.ª chegou a dizer que os políticos tumultuaram a seleção. Já me referi a isso. De forma que, queria que V. S.ª me dissesse se, na realidade, os políticos são dispensáveis e, sobretudo, ruinosos, malévolos à boa administração, à tranqüilidade da administração e até aos êxitos dessa administração? É assim?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Não, não é assim, nobre Deputado. Lamento que V. Ex.ª esteja entendendo as minhas palavras de uma forma completamente diferente.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Elas estão escritas.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Em primeiro lugar, não envolvi a classe política de Goiás. E não cometeria uma loucura dessa, porque eu creio que afinal de contas tenho algum senso para não fazê-lo.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Presidente, está gravado. V. S.ª disse "os políticos"; a razão por que fiquei descontente, realmente, foi essa.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Eu disse pedidos políticos, alguns pedidos políticos, mas não envolvi classe política de Goiás não, nobre Deputado.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — V. S.ª citou "os líceres políticos".

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Isso aí, creio que V. Ex.ª está me interpretando mal. Não sou de desprezar, evidentemente, nenhum político. Eles são necessários, são úteis. Nobre Deputado, ainda, para maior clareza, gosto tanto do Regime Democrático que até nasci no dia 7 de setembro; sou um sujeito condicionado à liberdade desde pequenino. Então, gosto muito, gosto do Congresso Nacional. No meu tempo de estudante, assinava os jornais do Congresso Nacional para acompanhar os debates. Tenho admiração por muitos componentes da Casa, evidentemente. Fiz referências, aqui, a **alguns políticos** que tumultuaram o problema. V. Ex.ª pediu exemplos e dei alguns, mas não quer dizer com isto que todo mundo foi lá, quer dizer, os políticos do Estado inteiro foram tumultuar a vida da minha COHAB. Longe disso. Há Deputados, aí, que nunca passaram nem perto da minha COHAB. Como é que posso dizer...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Talvez seja por isso, devido à fama.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Como é que posso dizer que o Deputado interferiu lá? Estaria cometendo uma injustiça horrível. Estaria sendo desonesto inclusive comigo mesmo. Não posso fazer uma coisa dessas. Algum tumultuamento houve. Pediram-me aqui a verdade e tenho que dizer a verdade. Algum tumultuamento houve, sim senhor. Agora, não quer dizer que tenha envolvido todo mundo. V. Ex.ª mesmo nunca me deu o prazer de entrar na minha COHAB. Como é que posso dizer que V. Ex.ª foi lá perturbar alguma coisa? Nunca. E ainda há mais, nobre Deputado. Recebi cartões de recomendação de muitos Deputados, Senadores, Secretários de Estado, de muita gente. Lá por fora, falavam: Ah, o Dr. Irineu está rasgando os cartões dos Deputados. Eu disse: é, vou mostrar quem é que está rasgando cartões. Guardei um por um dos cartões que foram mandados. Disse ali naquele documento que demos 20 pontos para cada cidadão que tivesse levado lá um cartão de apresentação de um Deputado, de um Senador, de um Secretário, de um Governador. Então, valorizamos a apresentação do político dando 20 pontos ao candidato por isto. Guardei todos os cartões. Terminada a classificação, o sorteio e a colocação dos indivíduos lá nas suas casas, enviei, a cada um dos Srs. Deputados, a cada um dos Srs. Secretários de Estado, a cada Comandante de Unidade ou da Polícia Militar, do Judiciário, um ofício dizendo: dos candidatos que V. Ex.ª apresentou a esta Companhia, Fulano, Fulano, Fulano não lograram classificação. Fulano, Fulano, Fulano lograram classificação e não lograram sorteio. Fulano conseguiu ser sorteado. Mandei para todos que haviam enviado cartões para nós. Pois bem, um dos Deputados, ao receber meu cartão, disse que não sabia se eu estava com ironia ou se eu estava fazendo uma gentileza. Eu digo: Ah, mas como é que interpretam o meu ato desta forma, se estou apenas respondendo aos cartões que me mandaram?

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Presidente, passado este período de justa indignação — vai-me perdoar — vamos voltar aos problemas que afetam propriamente a dificuldade de entrega de casas aos milhares de pretendentes em Goiás, e aos critérios que V. S.ª adotou. Não me quero valer da posição pessoal do jovem dirigente da SHIS, é um ponto de vista pessoal dele, que ele frisou. Pedi, com certa ênfase, que ele desse sua posição pessoal sobre o critério de sorteio que ele condenou. Fiz propositadamente a pergunta invertida para ele sobre o problema de sorteio e para V. S.ª sobre o critério de pontos. Fiz a inversão da pergunta. Porque, na realidade, não posso, nem homem algum, neste País, nem em qualquer lugar onde existam homens conscientes, ser contra o critério de pontos, de maneira nenhuma. Como ser contra o critério de pontos, de que jeito? O critério de pontos obedece naturalmente aquilo que é justo, que é certo: é o problema de tempo que o sujeito está na fila, é o problema de rendimentos, família, uma série de coisas que sabemos que são justas, porquanto se não dá para atender a todo mundo, então vamos procurar um meio de atender aqueles mais carentes, e, além dos mais carentes, aos que têm mais possibilidades de pagar pontualmente, têm famílias mais numerosas, uma série de coisas a que temos de nos curvar. E sabe o Superintendente da SHIS que a toda hora estou a lhe mandar cartões de apresentação, porque os goianos, graças a Deus, em Brasília são muitos. Digo: não adianta, cartão de Deputado não resolve, Deputado, General, o Presidente da República, não tem jeito, porque lá é pelo critério de ponto, gente. Mas o sujeito não se convence disso, então tenho que mandar o cartão, porque não vou desagradar ao meu eleitor. Nem, também, vou tirar uma esperança que tem o homem, mesmo que não seja meu eleitor; meu cartão à mão, ele tem como uma esperança, ele acha que o político é o advogado dele, da causa dele e ele tem acesso fácil à gente, o que é agradável. De forma que nós sempre mandamos, o Dr. Dilson sempre responde gentilmente, e jamais me insurgi contra as respostas criteriosas, atenciosas, de consideração dele, absolutamente. Então, esta pergunta, pelo menos, queria que V. S.ª respondesse, aí estou fazendo a pergunta certa, porque há aquele problema como muito bem lembrou o Dr. Dilson: o cidadão se inscreve hoje, e o que estava na fila há dois anos, o cidadão que tem determinadas condições, determinadas carências e determinadas coisas, pode ficar para trás e o outro ficar na frente. Não acha V. S.ª que esse é um critério não muito certo, não muito correto, esse do sorteio? Que seria melhor adotar o sistema de pontos? Não pense que, agora, em razão dessa declaração que achei infeliz de V. S.ª, vou me voltar contra V. S.ª Não. V. S.ª é um homem criterioso, deve estar procurando acertar, tem boa vontade, todos nós sabemos disso. Estou conhecendo V. S.ª pessoalmente hoje. Posso até ter-me encontrado com V. S.ª Na realidade, suas feições não me são estranhas. Mas hoje é que eu conheço o Dr. Irineu Borges do Nascimento, e as informações que temos dele, homem conhecidíssimo em nosso Estado, são de que é homem de bem, é homem correto. Agora, acho que o administrador, nesse ponto, poderia fazer tudo que está fazendo com o apoio, com o entusiasmo da classe política, como tem feito aqui o jovem Dr. Dilson. A exasperação afugenta esse apoio. Não fui realmente visitá-lo, porque já estava assim com receios de até não ser recebido, desculpe a franqueza. Acho que, se nós conseguimos fazer alguma coisa com a maré contra, podemos fazer muita coisa com a maré a favor. Estamos aí para ajudar. O político quer é bom tratamento, uma palmadinha nas costas, um desculpa certa, correta, que ele vai, fala, convence, ajuda a resolver o problema. Ele é advogado do povo e do administrador também, principalmente nós da ARENA o somos. De maneira que acho que, nesse ponto, o que estava faltando era esse entendimento. Não acha V. S.ª que o critério de sorteio, aliás critério adotado também na Prefeitura, para a entrega de placas de táxis etc., é um critério assim meio esquisito?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — No meu ponto de vista, o critério de sorteio realmente não é bom; e tenho

já condição de dizer que ele não é bom, porque ele inverteu posições na contagem de pontos. Eu tinha 3.823 candidatos extraídos de 9.125, e 3.823 candidatos realmente em condições, porém, um com 40 pontos, outro com 90, outro com 120. Então, jogamos 3.823 números dentro daquela esfera da loteria estadual e retiramos dali 910 números e mais 18 números, se não me falha a memória, para suplentes, no caso de alguns dos 910 titulares não terem condições na complementação dos documentos, caso em que eu teria, depois, de fazer o sorteio de uma casa. Então, sorteei logo um suplente também. No sorteio ocorreu que o sujeito que tinha 120 pontos não foi sorteado, e, o que tinha 40 foi sorteado. Quer dizer, inverteu-se um pouco a situação. Estávamos fazendo um trabalho sério, não estávamos fazendo nada errado, estávamos seguindo um esquema de contagem de pontos, onde ficava caracterizado: só uma pessoa numa casa, só uma pessoa num barraco, uma família, duas ou mais num barraco, tantos pontos; se a casa é de alvenaria, de adobe, de tijolo ou de tábua, isso seria tantos pontos. Buscava-se a renda média total, dividia-se essa renda média familiar e dava-se o número de pontos ao cidadão, de acordo com o que estava estipulado lá. Depois, pegava-se a idade média da família. Por que a idade média da família? Porque uma família em que o marido está com 75 anos, a mulher com 70 e uma filha que more junto, já com uns 58 anos, o problema está muito próximo de o seguro ter que cobrir isso tudo, porque, pessoas com essa idade, presume-se que estejam muito próximas de passar desta para a outra vida. Então, existe essa questão da idade média. Depois, existe a condição de emprego, de ocupação da pessoa, se é uma ocupação em caráter definitivo, estável, permanente, se é apenas uma ocupação transitória, se é um biscateiro, apenas, se é um desocupado. O desempregado tinha zero pontos. Contavam-se todos aqueles pontos e, quando chegava a hora da ocupação, que era um fator de multiplicação, se o sujeito tinha zero pontos, multiplicado por zero, dava tudo zero. Esse cidadão estava desclassificado por causa disso. Fazíamos aquele trabalho, como disse na minha exposição, pedíamos ao Presidente do Tribunal de Contas que nos mandasse dois funcionários do Tribunal, porque são funcionários sérios, acostumados a tratar a coisa com a seriedade que o Tribunal de Contas trata; que nos mandasse os funcionários porque queríamos fazer o trabalho com o maior critério possível. Vamos ter erros sim, porque não somos perfeitos. Isso estou cansado de saber. Levanto todos os dias, saio para o trabalho e digo: hoje não vou errar. Quando chega a noite, num exame de consciência, vejo que devo ter cometido cinco, oito, dez, não sei quantos erros, involuntários, mas cometi. Aqui mesmo acabou-se de esclarecer o que V. Ex.ª considerou por exemplo um erro, que tomou como agressão de minha parte a V. Ex.ª...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Mas essas declarações de agora engrandecem V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — ..., à classe política, que nunca tive interesse nenhum de atingir. Atingi aqueles que não fazem da política o que a política deve ser, no seu mais lato sentido. O político que não faz a política no seu mais alto sentido, vou agredi-lo o resto da minha vida, ilustre Deputado, porque essa é minha formação de berço.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — A generalização é muito perigosa.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Mas é claro que não posso generalizar. Não posso estar agredindo todo mundo a torto e a direito. Não tenho esse direito. Se eu não sou perfeito, como é que vou agredir os outros por aí que são como eu também? De qualquer forma, Sr. Deputado, acho que o critério de sorteio, realmente, não é muito bom, porque inverte um pouco as posições conseguidas através da contagem de pontos, que é obtida através de critério sócio-econômico que o próprio cidadão escreveu em sua ficha sócio-econômica. Não fui eu que inventei. Quando vai fazer a ficha sócio-econômica, o cidadão responde como é a sua casa, qual a sua renda familiar, etc. Na hora de contar pontos, ele vai ganhá-los pelo que disse, não é por mais nada. Se castigo houver, há castigo porque ele informou errado. Então, eu disse a alguns políticos do nosso Estado que eles podiam dar-me uma grande contribuição — ao Vereador Roxo e a outros que apareceram lá — ensinando, conduzindo e orientando esse pessoal a preencher a ficha sócio-econômica. Eles não sabem nem preencher a ficha sócio-econômica. Nem dar informações eles sabem.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Esse é um trabalho de muitos milhões. É o problema da educação em nosso País, é o subdesenvolvimento, é uma soma de coisas que o Vereador, que sofre mil pressões, tem de enfrentar. Quando ele vai ao Presidente da COHAB, vai sob uma pressão que, pode estar certo, poucos neste País agüentariam. Já não digo o Deputado, o Vereador é quem realmente sofre mais pressão.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Pergunte V. Ex.ª ao humilde Vereador Roxo qual o tipo de atenção que dispensei a ele? Tudo por quê? Porque reconhecia naquele homem humilde um grande lutador. Tinha eu o maior prazer em receber um Vereador como Roxo, conversar, dialogar com ele.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Há uma pergunta, Sr. Presidente, que é muito simples e também de resposta simples. É a de número nove. Em razão da explicação do Dr. Dilson, estou agora mais ou menos certo de que o critério adotado pelo ilustre Presidente da COHAB de Goiás, de exigir, de um ano para cá, que o proponente tenha salário de mil cruzeiros — e talvez não seja bem o problema da renda familiar, seja o do salário do proponente — não é muito certo, não se coaduna muito com a RD n.º 6/75. Gostaria de perguntar a V. S.ª em que se baseou para estabelecer esse mínimo de mil cruzeiros de salário do proponente, e onde está essa exigência em acordo com a RD n.º 6/75?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Está, nobre Deputado, na RD n.º 6/75, à página 7, na tabela de comprometimento da renda familiar. Se V. Ex.ª transformar o que está aí em UPC, irá obter uma tabela que será, precisamente, esta: renda familiar de 967 cruzeiros e 28 centavos, ou seja, até 8 UPC, com cinco pessoas da família. Essa tabela da RD n.º 6 diz assim: 13% da renda familiar. É a renda familiar.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — É porque consta que a exigência é de salário do proponente, não a renda familiar.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Não, é da renda familiar, mil cruzeiros. Os que não tivessem renda familiar acima de mil cruzeiros já estariam desclassificados. Isso porque, para até cinco pessoas, quem ganha 967 cruzeiros e 28 centavos de renda familiar, pode comprometer para habitação 125 cruzeiros e 75 centavos.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Não está corrigido aos valores de hoje, não é? Isso é o valor que V. S.ª exige desde o ano passado.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Desde aquela época. Agora, a menor prestação que temos na Vila Novo Horizonte, 1.ª e 2.ª etapas, é de 162 cruzeiros e 15 centavos; 301 cruzeiros e 13 centavos. Quer dizer, as prestações são todas superiores a 125 cruzeiros para uma família de cinco membros. Então, se a pessoa tem uma renda familiar de mil cruzeiros e tem até cinco membros na família, não adiantaria entrar lá, porque não estaria classificado, uma vez que deveria apresentar 1.209,00 de renda familiar para poder ser classificada. Dissemos que para aquela 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte não cerceamos de maneira alguma, daqui para a frente, que candidatos de qualquer nível de renda se inscrevam. Dissemos que, aqueles inscritos para a 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte, com renda familiar de mil cruzeiros para baixo, já estavam eliminados da classificação por causa disso. Mas eles continuam inscritos na COHAB. Tínhamos 9.125 inscrições, tiramos 910 para ocupar a Vila Novo Horizonte, o resto está todo lá. Na primeira vila que for feita, serão aproveitadas aquelas inscrições. Se conseguirmos encaixar pessoas com renda menor, vamos fazer sim. Vamos fazer todo o possível para encaixar. Se a capacidade de endividamento não for suficiente, nossa obrigação é procurar fazer uma vila específica com casinhas que dêem condição a essa gente humilde de entrar. Se não conseguir fazer a casinha, é porque há limite de barateamento. Aquela casa é financiada para durar, pelo menos, pressupomos, vinte e cinco anos, porque o financiamento é de 25 anos. Então, seria um pouco até debochado dizer que a casa deveria durar só vinte e cinco anos, quer dizer, acabou de pagar, a casa cai. Mas digamos que deveria durar, pelo menos, vinte e cinco anos. Então, restringindo coisas numa casinha daquela, que já é simples, para encaixar a capacidade de endividamento, isso vai chegar a um limite que não tem jeito. Por isso dissemos, na exposição, que, para o atendimento dessa faixa daí para baixo, necessário julgamos seja um subsidiamento. A criação de um fundo para essa finalidade dentro do Banco, ou que o subsidiamento seja feito na faixa de assistência social, de Legião Brasileira de Assistência, outro órgão que seja incumbido dessa faixa de assistência propriamente. Mas, do contrário, vai ser difícil.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — E o sistema mutirão, que o GDF vai adotar, não seria uma boa idéia para Goiânia, também, principalmente para o interior de Goiás?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Continuo pensando como o meu nobre amigo, Presidente Superintendente da SHIS; mutirão é uma medida que poderá funcionar em termos de dez, quinze casas. É uma coisa que não fica fora da cogitação de ninguém, nem da nossa. Há exemplos de casas feitas assim, quando o Prefeito Iris Rezende Machado andou fazendo alguns mutirões nos bairros, que eram chamados "mutirões nos bairros para limpeza dos lotes vazios e consertos de ruas". No dia de mutirão num bairro daqueles da Capital, juntava todo mundo e capinava os lotes, limpava, queimava o lixo. O bairro ficava uma beleza.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Uma iniciativa louvável, aquela.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
159

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Se conseguirmos motivar os interessados para que nos ajudem numa operação dessa natureza para fazer quinze, vinte, trinta casas, no máximo. Se formos pensar em fazer quinhentas, mil, mil e quinhentas casas desse tipo, mutirão não poderá funcionar em razão do controle, principalmente, que foi bem mencionado e bem lembrado pelo Dr. Dilson. E, até mesmo por falta de gente, porque não vai ser fácil conseguir motivar tanta gente para um mutirão com abrangência de uma tarefa de quinhentas casas. Vai ser muito difícil.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Como última pergunta — e nessa fazendo até um comentário sobre as declarações de V. S.ª — quinze casas aqui, vinte ali, no final teremos quinhentas, mil, duas mil, e isso vai resolvendo parcialmente o problema; melhor do que fazerem barracos. Última pergunta: sabe V. S.ª, é óbvio o que vou dizer, que a vida humana sofre determinadas mudanças, certas mutações e, muitas vezes, a pessoa tem necessidade, por evolução, por involução, por aspiração, por uma série de coisas, de mudar. Então, como vê V. S.ª o pedido de mudança, de transferência de contrato da casa popular para terceiros?

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Não vemos motivo para embaraço, mas também não queremos que a liberalidade com isso se preste à especulação imobiliária. Isso é o que não queremos, que o PNH, que a ação do BNH, a ação do Governo, vá-se transformando num processo de especulação. Mas sempre que o cidadão comparece à nossa presença e justifica por que pretende transferir a sua casa, nós permitimos. Temos permitido, às vezes, até conhecendo que a transação foi feita. Mas não queremos é que a transação seja feita lá fora da COHAB, porque, aquele que adquiriu a casa precisa ser um elemento de atendimento da COHAB, pois, do contrário, gera, como disse a V. Ex.ª, a especulação imobiliária. Se aquele que vai comprar está fora da faixa da COHAB, acima, digamos, que é o que normalmente deveria ocorrer, o outro vai vender por uma necessidade, porque melhorou de vida, porque ganhou na loteria esportiva ou teve um rasgo de sorte num negócio. Ele melhorou, não quer mais morar naquela casinha. É muito justo, ele explica as razões perante a COHAB. O comprador, por seu turno, chega perante a COHAB e diz que quer comprar a casa. Ele vai comparecer à nossa seção competente, prestar as suas informações, vamos verificar se ele é um elemento enquadrável em nossas atribuições de COHAB. Se é, não temos oposição a fazer. Só não queremos, de maneira alguma, é que façam lá fora, transacionando as casas de COHAB. A 2.ª etapa da Vilo Novo Horizonte, mal foi entregue, nobre Deputado, eu ia para lá de sete às dez horas da noite, em grupos de setenta a oitenta, reunia aquela gente dentro do centro comunitário da vila, fazia preleções a eles do que é um conjunto habitacional, explicava tudo e dizia que a casa não é para servir de especulação, de enriquecimento. Não pensassem nisso, porque não ia admitir esse negócio. Se vendessem, e o negócio se passasse lá fora da COHAB eu iria requerer reintegração de posse. Quem comprasse iria se dar mal e quem vendesse também. Pois bem, depois de uma preleção toda e de explicar que a casa é mais do que o abrigo, é um centro de lazer, é um elemento de formação da comunidade, o elemento onde a família nasce, cresce, conseqüentemente, se forma; que a casa é o componente essencial da nova sociedade que se estava formando; que a casa é aquele ponto de encontro dos amigos, dos seus filhos com os de seus amigos; a casa é um ponto, onde, quando deixa o trabalho, cansado, chega e tem um lugar em que pode tomar um banho decente e descansar; é o lugar onde se tem um jardim alegre à frente, humanizado; explicava tudo isso, das sete às dez horas da noite. Todos os dias ia para lá fazer esse trabalho, entregar a chave a um por um, e, a cada um entregar um folheto dizendo o que era a casa e como se deveria comportar com aquela casa. Depois de tudo isso feito, já ocorreram fatos de especulação imobiliária na 2.ª etapa da Vila Novo Horizonte, embora não tenha ficado livre da nossa atuação para que isso não prossiga. Estamos agindo judicialmente contra esses indivíduos que estão procedendo dessa forma, tratando o plano habitacional como uma inutilidade, e, os diretores de uma COHAB, como verdadeiros moleques, no sentido mais triste da palavra.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Ocorreu-me ainda uma pergunta, mas é a última, Sr. Presidente. Se V. S.ª tem tido dificuldades em implantar conjuntos habitacionais na região norte de Goiás, em decorrência da falta de títulos da terra. E, se a resposta for afirmativa, qual a providência que acha que devemos tomar para sanar essa falha?

O SR. DEPONENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Em decorrência, nobre Deputado, de titulação de terra, não tivemos problema algum com relação à implantação de núcleos habitacionais. Não posso dizer que tenhamos tido algum outro problema, mas, presumimos que existirá. Posso até mesmo adiantar que houve algum caso que teve essa dificuldade que vou enunciar; é a dificuldade precípua, principalmente, a grande dificuldade da alimentação do abastecimento de água ao conjunto habitacional. Essa tarefa, logo quando surgiu a COHAB, era entregue às COHABs. As COHABs faziam a rede de distribuição e captação, promoviam o abastecimento de água ali, incluía aquele serviço de rede de abastecimento no preço da casa e o mutuário ia pagando aquilo também. Depois, o BNH, criando o PLANASA, resolveu tirar essa atribuição das COHABs, porque, se os valores incidentes na casa já são suficientemente grandes para que se tornem inacessíveis à população de mais baixa renda, tanto mais inacessíveis eles ficarão, se formos fazer o serviço de abastecimento de água e incluir esse preço na casa. Então, criou-se o PLANASA. E, no Estado, como V. Ex.ª sabe, temos a SANEAGO, a qual tem lutado, tem feito o que pode, com relação ao desenvolvimento da sua tarefa. Mas a SANEAGO às vezes tem os seus passos embargados, quando existe a limitação da capacidade de endividamento. Em Porangatu, cheguei a ir lá e fazer até uma tentativa no sentido de ampliação do conjunto habitacional. O Sr. Prefeito fez a solicitação muito cordialmente para que estudássemos o assunto, o que concordamos em fazer. Porém, chegamos à conclusão de que iria haver a dificuldade imediata do abastecimento de água. Em Araguaína, que é uma cidade de crescimento explosivo — vou dar uma de pitonisa, aqui, dizendo que é a menina dos olhos de V. Ex.ª, porque gosta muito do norte do Estado...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — V. S.ª acertou.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — ...e, quem gosta do norte do Estado não pode deixar de gostar de Araguaína — também há alguma dificuldade. Contudo, em nosso programa de trabalho ficou prevista a implantação de mais duzentas casas em Araguaína, precisamente no terreno que temos de COHABs, lá, anexo à vila que já foi construída. Pretendemos, ali, construir duzentas casas. Para um ponto de partida, precisávamos de um termo de intenção do Sr. Prefeito de dar colaboração possível e necessária. Mas, como sabe V. Ex.ª, em Araguaína teve o problema de Prefeito que saiu, que ficou, que foi, que não foi...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Exato.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — ... quer dizer, então, tivemos um período longo em Araguaína em que procurávamos o Vice-Prefeito, ele dizia que não era o Prefeito e, por isso, estamos aguardando, já estamos a largos passos para, tão imediato quanto possível, aproveitar o terreno que temos em Araguaína e fazer, lá, as duzentas casas. Parece-me que haverá uma possibilidade, ou, pelo menos, uma solicitação muito rápida na região de Porto Nacional. Em virtude da ponte sobre o Tocantins, provavelmente será reivindicada a construção de algum grupo habitacional em Porto Nacional.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Muito necessário.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Em Uruaçu, temos um conjunto que poderia ser ampliado. Não o foi, exatamente, por causa do problema de abastecimento de água. Estávamos tendo dificuldades, porque o Prefeito teria que assinar sua adesão ao PLANASA, um convênio com o SANEAGO e, ainda não conseguíram fazer esse entendimento até hoje. Aquele abastecimento de água da vila em Uruaçu está sendo feito um tanto precariamente até que isso seja resolvido, para que a empresa SANEAGO tome conta do abastecimento de água em Uruaçu. Gurupi, que costumo chamar de porta do entreposto do norte...

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Cidade de muito futuro. É uma verdadeira Capital regional.

O SR. DEPOENTE (Irineu Borges do Nascimento) — Isso. Não pensamos em levar, ainda, uma atuação da COHAB até a cidade de Gurupi, daqui para frente, porque temos um problema com o Sr. Prefeito: ele assinou convênio com a COHAB, recebeu repasse para a infra-estrutura de abastecimento de água, mas não conseguiu, ainda, transferir essa infra-estrutura para a SANEAGO e consta perante a COHAB a inadimplência total do Sr. Prefeito de Gurupi com a COHAB. Naquela circunstância — não está mais aqui o Sr. João Scarano, ilustre Delegado do Banco em Brasília — já foi solicitado ao Prefeito, inclusive também a um outro Prefeito da região da estrada de ferro, que resolvesse a situação dele junto à COHAB, para que não fiquem inadimplentes, porque inadimplência tira condição de a COHAB atuar lá. Mas não tivemos resposta positiva aos anseios da COHAB, aos anseios de uma normalização, porque os Srs. Prefeitos também têm os seus problemas, estão com as suas dificuldades. Enfim, nobre Deputado, em Araguaína já temos alguma coisa. Nesse corredor da Belém—Brasília, Gurupi, Porangatu, Uruaçu, já falamos em todos eles.

O SR. DEPUTADO SIQUEIRA CAMPOS — Estou plenamente satisfeito. Só afirmando a V. S.ª que a COHAB não se defrontou com o problema de titularidade das terras que estão entre os patrimônios urbanos dos 52 Municípios no norte de Goiás e de mais uns outros que compõem o chamado grande norte, porque outros obstáculos se apresentarão à frente, e, ainda não teve

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
160

oportunidade, a sua empresa, de chegar a esse ponto; a esse obstáculo maior. Pediria, Sr. Presidente, declarando-me satisfeito, louvando a atitude do Presidente da COHAB-GO que respondeu a tudo integralmente, compreendendo o papel do parlamentar e, até mesmo, a zanga do parlamentar no momento em que esbarrava num problema que achamos grave, mas perfeitamente compreendido por S. S.ª Apenas queriamos requerer a V. Ex.ª um extrato total e completo de toda esta palestra, o quanto antes seja possível, e, que também, requeresse ao INCRA informações sobre o andamento das providências para titular as terras de todas as cidades, ao longo da Belém—Brasília, porque temos necessidade de fixação do pessoal lá. Também, requereria a V. Ex.ª, a presença, para prestar depoimento sobre a especulação imobiliária em Brasília, do Presidente da TERRACAP. Agradeço a V. Ex.ª a atenção e peço desculpas por ter-me alongado muito. Quero, mais uma vez, louvar a atitude correta do ilustre Presidente da COHAB-GO.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Os depoimentos dos Presidentes da SHIS e da COHAB-GO estarão à disposição dos Srs. Deputados. A Presidência já determinou que fossem multiplicados em xerox para conhecimento dos Srs. Parlamentares, membros desta CPI. A Presidência determina à Secretaria que encaminhe ao Presidente da COHAB-GO as outras perguntas, formuladas pelo Deputado Siqueira Campos. Quanto às convocações solicitadas por V. Ex.ª, a Presidência solicita que as faça por escrito, para posterior deferimento e convocação dos titulares dos órgãos citados. Esta CPI está convocada para quinta-feira, dia 13 do corrente, para ouvir o depoimento do Dr. Nilton Veloso, Presidente da ABECIP, às 10:00 horas, na sala da Comissão de Minas e Energia. E, para o próximo dia 20 de maio, está convocado o Presidente da CEF, Dr. Karlos Rischbieter, às 14:00 horas e 30 minutos. Os depoimentos do Engenheiro Dilson Carlos Rehem, Presidente da SHIS de Brasília, e do Engenheiro Irineu Borges do Nascimento, Presidente da COHAB-GO, constituirão, sem dúvida nenhuma valiosos subsídios para que esta Comissão Parlamentar de Inquérito possa dar sequência aos seus trabalhos. Concluimos, assim, mais esta etapa. Agradecemos a presença dos Depoentes e dos Srs. Parlamentares e declaramos encerrada a sessão, convocando a próxima para quinta-feira, às 10:00 horas.

7.ª Reunião, realizada em 13-5-1976

Depoente: NYLTON MOREIRA VELLOSO

Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança — ABECIP

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO E THEOBALDO BARBOSA.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da CPI destinada a investigar o desempenho dos órgãos ligados ao SFH. A Presidência solicita ao assessor, Aroldo de Alcântara, que introduza o Depoente, Dr. Nylton Moreira Velloso, no recinto desta Comissão. Estão suspensos os trabalhos até a chegada do Depoente. (**Pausa.**)

Estão reabertos os trabalhos da CPI destinada a investigar o desempenho do SFH.

Srs. Deputados, esta CPI já ouviu o Ministro Rangel Reis, dos Negócios do Interior; já ouviu também os Presidentes das COHABs do Rio de Janeiro e de São Paulo; da SHIS de Brasília; da COHAB de Goiás e a Deputada Sandra Cavalcanti, do Rio de Janeiro, primeiro Presidente do BNH.

Hoje, ouviremos o depoimento do Dr. Nylton Moreira Velloso, Presidente da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança — ABECIP.

Sr. Depoente, a CPI é um instrumento jurídico-parlamentar consagrado pelo art. 37 da Constituição Federal. O Regimento Interno da Câmara dos Deputados estabelece as atribuições e definições da CPI, nos seus arts. 69 e 70, e as atribuições da Presidência da CPI, nos arts. 75 a 79. A Lei n.º 1.579, de 18-3-52, dispõe sobre as CPIs e preceitua, em diversos dos seus arts, que as CPIs criadas na forma do art. 37 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação. A criação de CPI dependerá de deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado. No exercício de suas atribuições, poderão as CPIs determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de Ministros de Estado; tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais; ouvir os indiciados e inquirir testemunha sob compromisso; requisitar de repartições públicas e autárquicas informações e documentos e, bem assim, efetuar diligências. Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal. A legislação penal, tanto a substantiva quanto a adjetiva, é subsidiária desta CPI. Em caso de não comparecimento de testemunha, sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código Penal.

Constitui crime: impedir ou tentar impedir, mediante violência ou ameaça, o regular funcionamento da CPI ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros. Pena: A do art. 329 do Código Penal. Fazer afirmação falsa, ou negar, ou calar a verdade, como testemunha, perito, tradutor ou intérprete, perante a CPI. Pena: A do art. 342 do Código Penal.

As CPIs apresentarão relatórios de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução. Esta CPI é formada por 11 membros: 6 representantes da Maioria, a ARENA, e 5 representando a Minoria, o MDB. Todos os depoimentos são gravados e taquigrafados, ficando à disposição dos Srs. Deputados até o final da Legislatura. A opinião pública está presente aos trabalhos desta CPI. Nesta hora, a Presidência faz um veemente apelo aos Srs. Parlamentares que formam esta CPI para que compareçam às sessões, uma vez que os trabalhos deverão ser concluídos rigorosamente dentro do prazo. Se necessário, a Presidência fará tantas sessões quantas forem possíveis para que até 29 de agosto possamos concluir os nossos trabalhos e, assim, dar uma satisfação à opinião pública da qual somos mandatários.

De pé, vamos ouvir o compromisso legal do Dr. Nylton Moreira Velloso.

O SR. DEPOENTE (**Nylton Moreira Velloso**) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade, do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Antes do depoimento, será lida a Ata da reunião anterior.

(**Leitura da Ata.**)

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — Não havendo restrições, considero a Ata aprovada.

A Presidência convida o Deputado Lincoln Grillo para funcionar como Relator Substituto, na ausência do Relator-Geral, Deputado Fernando Gama.

O Dr. Nylton Moreira Velloso é atualmente o Presidente da ABECIP — Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança; Diretor-Presidente da Economia e Crédito Imobiliária S/A — ECONOMISA; Sócio-Diretor da ECONOMISA, Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda.; Diretor-Presidente da Velloso S/A. Comércio e Indústrias Gráficas e Presidente do INTECIP — Instituto de Treinamento das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.

O **curriculum vitae** de S. S.ª fica fazendo parte dos Anais desta CPI. Tem a palavra, para a primeira parte do seu depoimento, o Dr. Nylton Moreira Velloso.

O SR. DEPOENTE (**Nylton Moreira Velloso**) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, permitam-me afirmar, neste instante, que, cumprindo o dever legal de atender à convocação, aqui estou. Mas queria dizer que, além do dever legal, é com imensa satisfação que venho a esta CPI, porque tenho o maior respeito por esta Casa e pela vida do Legislativo brasileiro. Militei muitos anos na política e sei o quanto V. Ex.ªs representam com sua atuação diária para que este País possa ser realmente democrático e para que todos nós, que lutamos na atividade privada, possamos executar os nossos trabalhos dentro da lei, da liberdade e do respeito. Quero, portanto, reafirmar que aqui compareço não só cumprindo o meu dever, mas também honrado por, perante a Câmara dos Deputados, poder esclarecer um assunto, sobre o qual creio que posso prestar alguma contribuição, porque, na atividade do setor financeiro de habitação, talvez seja eu, hoje, o único que, desde a feitura da lei, continuou ininterruptamente no sistema, desde antes de agosto de 1964.

Sr. Presidente, permita-me, nesta oportunidade, expressar também, não só em meu nome, mas no de todas as entidades de crédito imobiliário do País, o meu respeito por tudo quanto ocorre neste Congresso Nacional. Sabemos compreender a posição do Governo, sabemos respeitar as críticas da Oposição, que — por que não dizer? — muitas vezes têm servido para nos orientar no aperfeiçoamento do nosso sistema.

Permita-me, Sr. Presidente, iniciar este depoimento fazendo uma especial referência à Lei n.º 4.380/64. Esta lei criou o BNH e disciplinou o SFH e, após 12 anos de vigência, durante os quais sofreu alterações mínimas, se constitui hoje num instrumento legal que atende, com a maior amplitude, a todas as formas de atuação do PNH. Espero poder deixar aqui demonstrado que, com base na Lei n.º 4.380/64, está hoje estruturado neste País um dos mais completos planos de habitação existentes em todo o mundo.

Sei que, no campo das atividades econômicas e sociais de um País, é muito difícil alcançar a perfeição; mas estou certo de que os aperfeiçoamentos realizados na sistemática operacional do BNH nos colocam muito perto de um funcionamento plenamente satisfatório. É óbvio que muitos outros aperfeiçoamentos ainda terão de ser feitos, principalmente para atender às novas conjunturas provocadas pelo próprio desenvolvimento do País.

Fazendo este registro, de que uma lei debatida, modificada e votada por esta Casa, em época em que o nosso País possuía muito pouca experiência para solução dos problemas habitacionais, permanece hoje perfeitamente atual, dando cobertura legal a todos os sistemas operacionais do PNH — penso que é justo que se preste, a todos quantos contribuíram nesta Casa para criá-la, a homenagem daqueles que a puseram em exercício, estruturando dentro do BNH um SFH que, às vezes, não é bem compreendido em nosso País, mas serve de modelo e paradigma para muitos outros países.

O BNH, sua Implantação e Administração

Criado em 21 de agosto de 1964, o BNH só foi realmente implantado em 5 de janeiro de 1965, quando se realizou a primeira reunião conjunta de sua diretoria com o Conselho de Administração, presidido pela Professora Sandra Cavalcanti, sua primeira Presidente. Mal instalado no antigo Palácio do Catete, sem pessoal técnico e com um gigantesco projeto a realizar, o BNH começou a ser implantado pela Professora Sandra Cavalcanti em todas as suas carteiras, que aliás são praticamente as mesmas de hoje. A implantação de um SFH no Brasil não era tarefa fácil naqueles tempos. O novo sistema se baseava na introdução da correção monetária nas operações ativas e passivas, procurando dotar essas operações de flexibilidade e segurança capazes de realmente democratizar os financiamentos para aquisição de casa própria. Até então, tais financiamentos eram concedidos, no Brasil, como favores a alguns privilegiados e a sua simples obtenção assegurava ao seu beneficiário a certeza de estar realizando o seu patrimônio a custa do trabalho de todos os brasileiros, pois a cada ano a dívida contraída deteriorava-se enquanto o imóvel adquirido valorizava-se em proporções astronômicas. Fui testemunha do esforço e da luta da Professora Sandra Cavalcanti para poder fazer a implantação da base do Banco. Só mesmo a experiência política de Sandra Cavalcanti, a sua dedicação e obstinação seriam capazes, àquela época, de não permitir que o BNH fosse, de imediato, considerado inviável. Quero prestar minha homenagem aos políticos deste País, pois foi devido ao excepcional espírito público da Professora Sandra Cavalcanti, que o BNH se tornou a grande realidade de hoje; ela, numa demonstração de grandeza e amor, preferiu demitir-se a permitir que a implantação do Sistema sofresse solução de continuidade. Mas a verdade é que, a esta altura, muita coisa já havia sido feita, e ainda que, posteriormente, grande parte tenha sofrido modificações, o certo é que o BNH já estava implantado, já operava em prédio próprio na Av. Presidente Wilson, trabalhando normalmente, e os dois grupos que participaram de sua implantação já haviam compreendido que as COHABs e as Entidades de Poupança e Empréstimo não só podiam conviver bem, como sua coexistência era a única forma de dar uma solução global ao problema habitacional brasileiro. Em substituição a Sandra Cavalcanti e a toda a diretoria que com ela se demitiu, assumiu a presidência do BNH o Dr. Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva, que trouxe consigo uma equipe de homens de larga experiência na vida pública brasileira. Nesta segunda fase do BNH, procurou-se dimensionar os recursos de que se necessitava para combater o déficit habitacional brasileiro. Verificou-se, então, que as fontes de renda atribuídas ao BNH, como Banco de capital, não seriam nunca capazes de prover os recursos necessários para o trabalho que precisava ser realizado. Surgiu então o instituto do FGTS após muitos e profundos estudos de um anteprojeto que concluí pela sua viabilidade e a transformação do BNH em Banco de depósitos, com a responsabilidade de administrar estes recursos. Já havia então uma consciência no País de que o problema habitacional jamais poderia ser resolvido por meio das verbas dos orçamentos públicos da União, dos Estados ou dos Municípios; e de que só através de um sistema de poupança e empréstimo haveria possibilidade de aproximar-se de uma solução para a falta de habitações. O BNH tinha ampliado o número de técnicos brasileiros que estudavam os sistemas de poupança e empréstimo dos Estados Unidos e de outros países. Criara-se, assim, no Brasil um **know-how** sobre poupança e empréstimo para habitação, capaz de dar forma a um Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Dentro desta orientação, em 3 de março de 1966, o Banco Central do Brasil baixou a Resolução n.º 21, que regulamentava as operações das sociedades de crédito imobiliário, instituídas pelo artigo 8.º da Lei n.º 4.380/64. As instruções para autorização de funcionamento desse novo tipo de sociedade só foram, entretanto, expedidas pelo Banco Central em 21 de julho de 1966, através da Circular n.º 47/66.

Instaladas as primeiras sociedades, a maioria delas trabalhava muito mais à base de letras imobiliárias do que com as cadernetas de poupança, pois a capacidade de poupança das famílias brasileiras, com vistas à realização de um plano nacional de habitação, era ainda discutida e subestimada pelos "experts" do mercado de capitais. Em julho de 1966, novamente se modificou a presidência do BNH, convocado que foi o Dr. Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva para o Ministério do Trabalho e Previdência Social. Foi nomeado então Presidente do BNH o Dr. Mário Trindade, que já ocupava uma das diretorias do Banco e desta vez fez permanecer todos os demais diretores, somente sendo preenchida sua vaga. Se Sandra Cavalcanti teve o mérito de realizar a consolidação física e política do BNH, coube ao Presidente Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva consolidar sua legislação e a do SFH, aperfeiçoando-a e complementando em definitivo a estrutura administrativa do Banco. Embora a decretação do FGTS tenha ocorrido somente em 1967, a bem da verdade é preciso que se diga que o Presidente Nascimento e Silva deu uma grande contribuição para sua criação e colocação sob a administração do BNH, que pôde então dispor dos recursos necessários para demarrar o PNH dentro de suas reais dimensões. A essa época, começavam a se implantar no País as sociedades de crédito imobiliário. Dois decretos-leis vieram então dar nova perspectiva ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo: o primeiro, de n.º 19, obrigava a adoção da cláusula de correção monetária nas operações do SFH, pois havia ainda algumas Caixas Econômicas Federais e Estaduais que não haviam se enquadrado ao novo regime; o outro, n.º 70, autorizava o funcionamento das associações de poupança e empréstimo, instituições mutualistas cuja modalidade existe em quase todos os países do mundo; criava a cédula hipotecária, que propicia um grande impulso ao sistema; e introduzia na legislação brasileira a garantia por caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes de alienação de imóveis, como garantias reais. Completada a estrutura do BNH, e colocados em funcionamento os instrumentos de captação de recursos para o PNH — poupança compulsória, através do FGTS, e livre, através das letras imobiliárias e cadernetas de poupança, esta já então operada também pelas associações de poupança e empréstimo criadas pelo Decreto-lei n.º 70, pôde o BNH, a partir de 1967, desenvolver uma importante estratégia que muito contribuiu para a recuperação da economia nacional. Partindo do princípio de que a habitação é um meio de absorver mão-de-obra e aumentar a renda por intermédio da indústria da construção civil, o BNH colocou os recursos do FGTS e das cadernetas de poupança para gerar mais habitações, mais empregos e mais recursos via FGTS, influindo assim, decisivamente, na reativação da economia nacional. Passou também o BNH a financiar instalação de serviços de água, esgoto, controle de poluição, pavimentação, transporte e comunicações, promovendo assim, no País, um processo de desenvolvimento urbano integrado. O processo de desenvolvimento urbano deflagrado pelo BNH ativou o fornecimento de serviços e equipamentos para a habitação como; móveis, utensílios e aparelhos eletrodomésticos, bem como fez surgirem os equipamentos comunitários: centros de saúde, hospitais, escolas, ginásios, centros de recreação, esportes e abastecimento. Esta opção do Governo brasileiro, que, ao nosso ver, se houve muito bem em considerar a "habitação" como um meio de não como um fim, justificou plenamente a decisão do Presidente Castello Branco de situar o BNH na órbita do Ministério do Interior. Em função disto, verificou-se que, no período de 1966 a 1975, a redução da inflaçoã, em paralelo com o crescimento do produto interno bruto, foi a seguinte:

Ano	Indice de Inflação	Crescimento % PIB
1966	39,2	5,1
1967	23,2	4,8
1968	25,0	9,3
1969	18,5	9,0
1970	19,6	9,5
1971	22,6	11,3
1972	15,3	10,4
1973	12,8	11,4
1974	33,3	9,6
1975	24,2	4,2

Alinhei estes números para mostrar que, exatamente no período em que houve ligeiro recesso nos financiamentos da indústria de construção civil, houve um decréscimo em 74 e 75 do crescimento do produto interno bruto no Brasil.

A administração Mário Trindade caracterizou-se pela dinâmica com que dava execução à estratégia estabelecida, buscando, como de fato alcançou, a promoção de 48,5% de uma média de mais de 600.000 novos empregos por ano. O que ocorreu então foi que o mecanismo de administração de créditos hipotecários do País não estava estruturado para uma aceleração tão rápida,

O BNH como Banco de primeira linha entregou a cobrança de seus créditos aos bancos comerciais, que, completamente despreparados, fracassaram totalmente nesse trabalho. Pode-se facilmente constatar esta falta de estrutura de cobrança pelo texto da Circular DRC-SAC n.º 001/71, expedida pelo BNH, em 10 de março de 1971, que entre outras disposições assim colocava o problema das execuções:

"7. Os créditos com 3 ou mais prestações em atraso, quando não satisfeitos os pagamentos reclamados serão objeto de execução extra-judicial respeitados os seguintes critérios;

a) o gestor hipotecário solicitará de imediato a execução de todos os créditos relativos:

1 — a imóveis abandonados;

2 — a cédulas hipotecárias adquiridas pelo BNH a partir de 1.º-11-70.

b) quanto aos demais créditos observar-se-á um escalonamento para execução de sorte que estas não excedam por mês, em média, a 0,1% dos créditos sob gestão."

A correção monetária das prestações mensais e dos saldos devedores das dívidas, na falta de um trabalho de esclarecimento público, começaram também a gerar problemas. Uma campanha sistemática fez muitos mutuários do sistema passarem a não pagar suas prestações, na esperança de que, com este expediente, viessem a derrubar a instituição da correção monetária nos financiamentos habitacionais. Por outro lado, muitos outros fatores influíram para que grande número de mutuários se tornasse inadimplente, tais como:

— Comercialização de unidades habitacionais com falsas explicações sobre a correção monetária por parte dos vendedores;

— Falsa declaração de renda por parte dos compradores;

— Taxas de juros e prazos do financiamento estabelecidos em desacordo com a renda **per capita** nacional;

— Construções de má qualidade e deficiência de serviços comunitários.

Nesse período, tentou-se algumas soluções para amenizar os efeitos da correção monetária. Assim, foi inicialmente estabelecido o chamado PLANO "A", pelo qual o mutuário passou a pagar suas prestações com base no salário mínimo reajustável apenas uma vez por ano, ficando entretanto o prazo de financiamento sujeito a uma prorrogação de até 50% do prazo inicial e ainda ao pagamento de uma prestação para o FGTS. Posteriormente criou-se o Sistema de Equivalência Salarial, que acabou com o acréscimo de até 50% do prazo e evitou que duas habitações do mesmo padrão, compradas em épocas distintas, tivessem prestações desiguais. Mas também isto não foi suficiente e a falta de estrutura do BNH, como banco de primeira linha, gerou uma crise, em meados de 1971, que culminou com a saída de Mário Trindade da Presidência. Nunca, entretanto, poderá ser contestada a obra realizada por aquele Presidente na instituição de um SFH baseado em altos níveis técnicos como ele soube fazer. A esse tempo, a poupança espontânea, captada por meio das cadernetas de poupança e das letras imobiliárias, começavam a aproximar-se da arrecadação do FGTS. Isto foi possível porque no campo da captação, Mário Trindade teve a visão de criar o Fundo de Promoção da Poupança, que passou a realizar o mais notável trabalho de educação coletiva para a poupança já realizado neste País. Com a saída de Mário Trindade, assumiu a presidência do BNH Rubens Vaz da Costa, grande economista e administrador. Seu primeiro ato foi não substituir imediatamente nenhum diretor, deixando que a mesma equipe continuasse a gerir o Banco. O período de sua gestão foi talvez o mais difícil pois foi preciso desacelerar o sistema para poder dar tempo a que o BNH, passando a Banco de segunda linha, entregasse a administração dos créditos de sua propriedade, grandemente deteriorados, aos agentes do SBPE. Estes, embora já possuíssem experiência, também não estavam estruturados para a execução desse trabalho em tão grande escala. A prática tinha demonstrado que os instrumentos legais de execução de mutuários inadimplentes eram fracos e não permitiam uma rápida recuperação daqueles créditos, o que levou o Governo a encaminhar a esta Casa o projeto de lei que se transformou na Lei n.º 5.741/71. Procurando equacionar o problema, Rubens Vaz da Costa introduziu então as seguintes modificações no sistema:

I — Substituiu, para os financiamentos das faixas I a IV, os sistemas de amortização da TABELA PRICE pelo SISTEMA DE AMORTIZAÇÕES CONSTANTES;

II — Estabeleceu as normas para que o BNH passasse a operar como um banco de segunda linha, vendendo todos os créditos por ele gerados diretamente ou através dos bancos comerciais para os agentes do SBPE;

III — Autorizou todos os agentes do BNH a recompra das unidades habitacionais dos mutuários que não mais desejassem continuar no sistema, de acordo com uma regra em que a pessoa pagava um percentual, a título de ocupação do imóvel durante o período em que nele esteve e recebia de volta todo o excesso que porventura houvesse pago. Nos casos de se verificar saldo devedor, foi admitido o recebimento do imóvel em dação de pagamento.

A instituição do SISTEMA DE AMORTIZAÇÕES CONSTANTES, em substituição ao PRICE, visou a atender aos seguintes objetivos:

1.º — Desacelerar o ritmo de construções, já que os preços estavam se elevando, por falta de materiais, e não se possuía estrutura para gerir os créditos gerados.

2.º — Fazer com que a parte de amortização da dívida fosse sempre superior aos juros, de forma a permitir que, mensalmente, houvesse uma redução da prestação e que, por ocasião do reajuste do salário mínimo, as prestações fossem corrigidas pelo menos 5% a menos que a variação salarial.

3.º — Permitiu, entretanto, o BNH que os financiamentos entre 1.800 e 2.250 UPCs continuassem a ser concedidos através do Sistema PRICE, pois nesta faixa não se verificava índice considerável de inadimplência e aí o estabelecimento do Sistema SAC restringiria demais o mercado imobiliário.

4.º — Visou ainda através da redução das taxas de juros que foram determinadas paralelamente, reduzir a primeira prestação do mutuário em 5% no mínimo.

5.º — Finalmente procurou fazer com que as prestações do SFH mantivessem um equilíbrio, com o valor locativo dos imóveis, no decorrer de todo o prazo do financiamento.

A verdade, entretanto, é que o SAC não conseguiu, por si só, amenizar os efeitos da correção monetária para o grande público, que continuou a reagir contra esta instituição que é a pedra angular de todo o SFH. Em abril de 1973, resolveu o Governo criar o salário mínimo habitacional, excluindo do valor do maior salário mínimo legal vigente no País os reajustamentos derivados do fator de produtividade. Para determinação do fator de produtividade, toma-se a diferença algébrica entre a variação percentual do maior salário mínimo legal em vigor no País e a variação percentual das ORTNs de correção trimestral, no mesmo período de variação do salário mínimo. Essa medida realmente veio abrir o caminho para que a correção monetária pudesse começar a ser aceita como justa por todos os mutuários. Mas o grande problema existente ainda àquela época eram os conjuntos-problema oriundos do Mercado de Hipotecas criado pelo BNH e cujos créditos haviam sido transferidos para os agentes. As condições de compra desses créditos, instituídas pelo BNH para os agentes por meio da RD-61/71, determinava que todos os devedores inadimplentes deveriam ser executados e a unidade residencial adjudicada, recuperada e novamente comercializada até 22 de outubro de 1974. Até àquela data, deveriam os agentes procurar sobretudo solucionar os débitos amigavelmente, consolidando as dívidas existentes e enquadrando-as nas novas condições de redução das taxas de juros e dilatação dos prazos estabelecidos na RC-25/71. Essa tabela de juros e prazos, entretanto, não permitiu dar nenhuma solução para alguns conjuntos, que passaram a ser chamados conjuntos-problema. Em setembro de 1973, através da Circular SAF-34/73, o BNH solicitou dos agentes que realizassem pesquisas nesses conjuntos e informou quais as medidas que seriam necessárias para a sua recuperação. Um trabalho exaustivo foi realizado pela maioria dos agentes e, embora entregue ao BNH, não levou a nenhuma solução. Enquanto se esperava resposta do BNH, os débitos desses mutuários se foram capitalizando com os juros e a correção monetária; casas que se desocupavam foram sendo invadidas, e os prazos da garantia de 100% do BNH se esgotavam sem que houvesse nenhuma decisão. Até que, em 5 de janeiro de 1974, o BNH prorrogou o prazo de acerto final para duas outras datas, até 30 de junho de 1975, para que todos os créditos tivessem suas execuções iniciadas; e até 30 de junho de 1976, para a cobertura de 100% dos eventuais prejuízos — perda líquida efetiva. Foi o motivo pelo qual os agentes do SBPE, em princípios de 1975, sem terem recebido nenhuma solução especial para esses conjuntos-problema, tiveram de iniciar a execução de grande número de unidades, representando recurso absoluto avultado, mas inexpressivo em termos relativos ao total de unidades financiadas pelo Sistema. Está óbvio que se os agentes não executassem, perderiam a garantia e o prejuízo levaria as empresas privadas à insolvência.

Dois fatos, entretanto, marcam definitivamente a administração Rubens Costa no BHN: o primeiro deles é a estrutura de cobrança e administração de créditos, que não havia em 1971 e que foi implantada por todos os agentes do SBPE; o segundo foi o crescimento extraordinário que alcançou a Caderneta de Poupança, que se firmou definitivamente no conceito popular. Além

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
161

disso, buscando estruturar o BNH como um Banco de segunda linha, a administração Rubens Costa deu especial ênfase à qualificação e estruturação de fundos internos no BNH, e à formulação de projetos para aplicação de recursos em obras de saneamento básico, buscando a promoção de um mais profundo e integrado planejamento e financiamento do processo de desenvolvimento urbano brasileiro. No final da administração Rubens Costa, as cadernetas de poupança já apresentavam um volume de recursos maior do que o FGTS. Estava assim consolidado o princípio de que, também no Brasil, problemas habitacionais poderiam ser resolvidos pela poupança e empréstimo, sem necessidade de recorrer a verbas orçamentárias do poder público. Com a posse do Presidente Geisel no Governo da República, assumiu a presidência do BNH o Dr. Mauricio Schulman.

Embora mudando vários diretores, o Presidente Mauricio Schulman não se desviou da conduta de seus antecessores e vem imprimindo à sua gestão o mesmo espírito de continuidade. Levou, no entanto, o Presidente Schulman, para o BNH, uma orientação do Presidente Geisel, no sentido de humanizar definitivamente a correção monetária e compatibilizar as taxas de juros com as rendas das diversas camadas da população brasileira. Ora, fazer com que um sistema de poupança e empréstimo para habitação, que paga juros seus depositantes e investidores e concorre assim com todo o mercado de capitais, opere com taxas de juros inferiores às que paga, constitui um permanente desafio a todos os sistemas similares em todo o mundo. Jamais compareci a um congresso internacional de poupança e empréstimo sem que essa tese não fosse colocada e que, ao final dos debates, não continuasse sem solução. E, desde 1963 venho comparecendo a todos que se realizaram nas Américas. Quando fomos, pela primeira vez, visitar o Ministro Mauricio Rangel Reis com a diretoria da ABECIP, S. Ex.ª nos anunciou que essa seria a meta do Governo para o BNH. Colocamos desde logo a experiência das entidades do SBPE à disposição do Governo, embora soubéssemos quão difícil seria alcançar esse objetivo. Em outubro de 1974, quando me empossei na ABECIP, e já ciente das modificações que se pretendia introduzir no sistema, lembrei ao Presidente do BNH o risco que representava sua decisão de reformular todo o modelo econômico-financeiro do SFH. Os meses de outubro, novembro e dezembro de 1974 foram realmente os mais difíceis que vivi como Presidente da ABECIP, em todos os anos que lá passei, pois o BNH nos apresentava um modelo econômico completamente novo e nos propunha fazer um sistema privado, operar a juros diferenciados que variam de 0 a 10% quando o custo do nosso dinheiro é de 8% a.a. Tentava-se fazer no Brasil a mais extraordinária experiência já realizada em qualquer sistema de poupança e empréstimo para habitação em qualquer parte do mundo. O mecanismo constituía-se em um sistema de refinanciamento que, no final, nos asseguraria a mesma renda do sistema anterior, mas que vinha ao encontro das expectativas das populações mais pobres, em especial dos habitantes das cidades do interior e pessoas da classe média. No estudo do novo modelo, a ABECIP mobilizou todos os seus recursos técnicos; nós o testamos para todos os Estados e classes sociais e, num País como o Brasil, de dimensões continentais, é fácil imaginar as controvérsias que gerou. Mas, de um ponto de vista exclusivamente econômico, não pudemos deixar de concluir que o modelo estava certo. As regiões menos desenvolvidas aceitaram o plano como uma solução para seus problemas habitacionais, enquanto o Rio de Janeiro e São Paulo continuam a afirmar que o novo modelo veio restringir o mercado imobiliário. De nossa parte, como Presidente da ABECIP, e do grande alcance social dessa medida, entendemos que foi um dever emprestar-lhe o nosso apoio. Sabíamos, como sabemos hoje, que alguns detalhes precisariam sofrer alterações, para que o mercado imobiliário dos grandes centros não se sentisse prejudicado. Estamos, por isso mesmo, defendendo a adoção nesse plano, optativamente, do Sistema SAC e do Sistema PRICE, mesmo porque as razões que determinaram a adoção do SAC já não mais existem. No dia 23 de dezembro de 1974, o Presidente Geisel anunciou, aqui em Brasília, modificações de profundidade na estrutura do BNH, e que passaram a ser conhecidas, para nós, como as normas da RC-36/74.

Essas modificações, entretanto, levaram o sistema, em 1974, a reduzir substancialmentê seus financiamentos, pois, enquanto o BNH em 1973 havia financiado 71 mil unidades, em 1974 somente financiou 47 mil; e o SBPE, que em 1973 havia financiado 76 mil unidades, baixou, em 1974, para 60 mil unidades. As modificações introduzidas pelo novo modelo econômico-financeiro do BNH não ficaram restritas a 74, pois a modificação de estrutura que se processou foi realmente de muito maior profundidade que pareceu durante a fase de estudos. Passada essa fase e iniciada a implantação do novo sistema, fomos aos poucos nos apercebendo de que, não só a tarefa do BNH era de uma responsabilidade imensa, como também a nossa não seria menor, pois teríamos, BNH e ABECIP, de refazer todo o mecanismo operacional, desde a elaboração de novos modelos de contrato, sistema de cálculo e cédula hipotecária, até o treinamento de todo o pessoal do SFH.

Lançadas as bases do modelo pelo Presidente Geisel, em dezembro de 1974, somente cinco meses depois foi possível concluir todas as normas operacionais. Foram ainda necessários mais 90 dias para treinamento de todas as entidades do SBPE. Concluindo: o novo modelo praticamente exigiu um ano para ser estudado, aprovado e implantado. Apesar de todas as dificuldades produzidas pela inovação, o BNH conseguiu em 1975 aumentar o volume de seus financiamentos, de 47 para 76 mil, enquanto o SBPE teve desempenho bem menos eficiente: passou de 60 para 64 mil unidades financiadas. Como conseqüência dessa defasagem, algumas empresas do sistema apresentaram disponível elevado em seus balanços de 31 de dezembro de 1975, o que nos valeu uma insidiosa campanha de outros sistemas financeiros, alegando que estava sobrando dinheiro no SBPE. Paralelamente a todas essas modificações, entendeu ainda o Presidente Geisel, em fins de 1974, completar o trabalho que se denominou humanização da correção monetária. Foi ainda a administração Mauricio Schulman que encontrou a forma de corrigir uma das maiores injustiças fiscais que se cometia no País. Refiro-me à maneira pela qual era procedida a dedução do imposto de renda dos gastos realizados com aquisição da casa própria. Somente recebiam aquela dedução os contribuintes que faziam declaração de renda e que tinham o que pagar. A grande maioria dos pequenos mutuários nada podia deduzir porque não tinha do que deduzir; além disso, quanto mais alto fosse o empréstimo e quanto menor o seu prazo, maior a dedução. Disso se aproveitaram muitos para pagar menos Imposto de Renda. Pois bem, uma imaginosa idéia, elaborada pela Superintendência dos Agentes Financeiros do BNH, pôs fim a essa injustiça; pelo Decreto-lei n.º 1.358, os critérios atuais são, entre todos os tipos de incentivos fiscais que existem em qualquer país para a habitação, os mais justos e eficientes que conheço. Mas, entre as modificações introduzidas no sistema pela administração do Dr. Mauricio Schulman, é conveniente ressaltar a solução dada para os chamados conjuntos-problema. Em meados de 1975, quando as ações executivas dos conjuntos-problema atingiam o climax, pois o prazo para início das execuções expirava a 30 de junho, quando se iniciaria o despejo em massa dos mutuários inadimplentes, tivemos oportunidade de apresentar ao Dr. Schulman uma consideração, no sentido de que julgávamos injusto que o BNH não permitisse que essas casas fossem novamente vendidas, agora nas condições de juros da RC-36/74, para os mesmos ex-mutuários e até para seus moradores. Até para os invasores, pois havia disposição no sentido de que um mutuário executado teria de ficar pelo menos dois anos fora do sistema, sem poder obter outros financiamentos. Passando o assunto para seus órgãos técnicos, o Presidente do BNH, em poucos dias, baixou uma Resolução de Diretoria, que tomou o n.º 45/75, que viabilizou a solução para grande número de moradores, permitindo a revenda para os mesmos, após um período experimental como locatários, com cobertura do segunro compreensivo, do mesmo imóvel que haviam perdido por direito. Restavam, entretanto, os casos mais agudos, e que demandavam o estabelecimento de critérios que não permitissem nenhum tipo de protecionismo. A solução final já foi encontrada e creio que, dentro de alguns meses, todos esses conjuntos deixarão de ser problema.

Outra questão que também preocupava o BNH era a falta de agentes financeiros para os projetos cooperativos. As habitações construídas por esse sistema são do maior interesse social e estavam enfrentando um sério empecilho, pois os agentes alegavam que tinham prejuízo com as taxas de refinanciamento que lhes eram oferecidas pelo BNH. Durante o mês de novembro de 1975, o BNH aceitou debater o problema com a ABECIP. E, após analisá-lo em todos os ângulos, celebrou-se um convênio no qual os agentes se comprometiam a financiar, em três anos, 245.678 unidades em todas as regiões do País. Esse convênio já está em pleno desenvolvimento. Convém assinalar que o mais importante desse convênio não é a determinação desse vultoso número de habitações a serem financiadas, mas, sim, o estabelecimento de um mecanismo operacional efetivo para a realização desse e de outros grandes empreendimentos. INOCOOPs, agentes, cooperativas e BNH definiram, nesse convênio, quais são realmente as atribuições de cada um na realização de um projeto cooperativa. Estou certo de que, em decorrência das normas estabelecidas nesse convênio, os cooperados terão uma garantia efetiva de viabilização da aquisição de sua casa própria; e o BNH deixará de ter problemas com tais conjuntos, em conseqüência de melhor análise cadastral e da limitação dos créditos que passou a ser de responsabilidade dos agentes. Também a maior aproximação que se conseguiu entre agentes e INOCOOPs muito virá contribuir para a agilização do processo de construção. É indiscutível que as administrações do BNH têm imprimido continuidade à ação do órgão e que o aperfeiçoamento do sistema tem sido uma preocupação constante de todas elas. Mas cumpre-nos ressaltar que a atual administração do BNH, seguindo a orientação do Ministro Mauricio Rangel Reis e a política do Presidente

Geisel, vem realmente conseguindo dar uma nova dimensão econômica e social ao SFH.

O Plano de Equivalência Salarial

Embora a correção monetária se processe trimestralmente na mesma base das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, em 1969 verificou-se a conveniência da criação de um sistema de prestação medido em salários mínimos e reajustado na mesma razão deste, em época escolhida pelo comprador. O número de prestações desse plano, que se denominou Plano de Equivalência Salarial, é fixado na data do contrato e é rigorosamente obedecido. O principal motivo das distorções provocadas pelo antigo plano de correção salarial — o Plano "A" — era a divergência que ocorria em financiamentos de mesmo valor contratados em meses diferentes do ano. Em razão do mês em que o contrato era firmado em relação à época de alteração do salário mínimo, podia ocorrer uma variação, para mais ou para menos, no prazo de resgate do empréstimo. Essa variação, que nunca chegou a preocupar os entendidos, permitia argumentações demagógicas, segundo as quais a liquidação do empréstimo levaria muito mais tempo do que o prazo efetivamente contratado, e que nunca seria liquidado. O Plano de Equivalência Salarial criou um coeficiente de equivalência salarial, que é a medida do afastamento entre o salário real da época e o salário mínimo do último ano, propiciando, assim, a correção das distorções referidas. Por outro lado, como em regime inflacionário o preço do imóvel cresce com o tempo, o que ocorria na prática é que dois compradores, em épocas diversas, de imóveis de um mesmo valor real (UPC), pagavam prestações diferentes após a alteração do salário mínimo, ocorrência que foi totalmente corrigida pelo PES. A grande inovação do PES foi o estabelecimento, no contrato do comprador, da obrigação de pagamento de um número certo de prestações mensais, baseada em salários mínimos, não importando daí para a frente o saldo devedor, que passou a ser de responsabilidade do Fundo de Compensação das Variações Salariais. No PES existe um contrato em que o mutuário, depois de pagar tantas prestações de tantos salários mínimos, tem a posse definitiva da casa. Embora seja óbvio, convém reafirmar que essas prestações somente variam na proporção do aumento do salário mínimo. Ocorre, entretanto, que para os agentes financeiros funciona paralelamente uma conta, em nome do mutuário, em que o saldo devedor é corrigido trimestralmente, para acerto final com o Fundo de Compensação de Variações Salariais. Este contrato rompe-se no momento em que o mutuário torna-se inadimplente, obrigando o agente a cobrar do seguro de crédito todo o saldo devedor. Nesse momento, aparece uma dívida, que seria compensada no futuro, como já foi demonstrado anteriormente, e com juros atrasados capitalizados. O devedor inadimplente, que muitas vezes aumentou deliberadamente a sua renda familiar para adquirir um imóvel acima de suas possibilidades, para justificar o descumprimento das responsabilidades assumidas, ingressava na campanha contra o BNH, fazendo crescer a onda contra a correção monetária. Convém assinalar que o salário mínimo para o BNH não é o mesmo salário mínimo máximo que vigora no País. Do maior salário mínimo vigente no País é deduzida uma parcela de produtividade que obriga os agentes do SFH a procederem a cálculos e reajustes de prestações em bases inferiores. Pelo quadro em anexo pode-se constatar a importância do salário mínimo habitacional para os adquirentes da casa própria. Até 1972 a variação do percentual das prestações do salário mínimo era a mesma. Este ano, o salário mínimo teve um reajuste de 44% e o salário mínimo habitacional foi reajustado em somente 26,7%, ou seja, enquanto o maior salário mínimo vigente é de Cr$ 768,00, o salário mínimo habitacional é de apenas 599,17, o que ameniza o reajuste de prestações. Em resumo, neste ano de 1976, enquanto o salário mínimo aumentou 44%, as prestações do SFH foram reajustadas em 14%, pois 18% constituem o desconto da parcela de produtividade e 12% a devolução do benefício fiscal do Decreto-lei n.º 1.358. Mas como o decreto-lei estabeleceu um mínimo de devolução de Cr$ 480,00 e um máximo de Cr$ 3.900,00, o reajuste das prestações para os mutuários que estão em dia deverá obedecer ao escalonamento em anexo. Vou deixar de ler este quadro porque V. Ex.as o têm. Se houver alguma dúvida, projetaria a transparência. Finalmente convém esclarecer também que, em virtude da intervenção do Fundo de Compensação de Variações Salariais em todos os contratos firmados do PES, que enseja tanto débitos como créditos do Fundo, há em relação ao conjunto dos contratos previsão de equilíbrio entre a receita e a despesa, motivo que permitiu a extinção da contribuição então existente para o Fundo à época do Plano "A".

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
162

VARIAÇÕES PRESTAÇÕES SFH - SALÁRIO MÍNIMO

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
% das prestações do SFH	57,14	27,27	25,00	23,43	20,37	20,00	20,51	19,15	14,70	14,40	34,06	26,72
% do salário mínimo	57,14	27,27	25,00	23,43	20,37	20,00	20,51	19,15	16,07	20,77	44,40	44,14

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo é integrado pelas Caixas Econômicas, pelas Sociedades de Crédito Imobiliário e pelas Associações de Poupança e Empréstimo. Somos, pois, um Sistema que integra três tipos diferentes de empresas: estatais, que são as Caixas Econômicas; sociedades anônimas, as Sociedades de Crédito Imobiliário; e entidades mutualistas, as Associações de Poupahça e Empréstimo. Congregamo-nos em uma associação nacional — a ABECIP — Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança e, através dessa entidade, integramos a União Interamericana de Poupança e Empréstimo para Habitação e a União Internacional de Associações de Poupança e Empréstimo para Habitação. Convém assinalar que temos talvez a única categoria econômica no mundo com entidades representativas que vão desde a regional até a mundial. Somos um sistema financeiro como os demais, pois, como empresários, não podemos deixar de perseguir o lucro, através do qual oferecemos remuneração ao capital de nossos acionistas e depositantes. Mas somos, também, um grupo de empresários que se preocupa, no mundo inteiro, em equacionar o problema habitacional, num momento em que os índices demográficos nos impõem uma tarefa ingente de recuperar o déficit habitacional do passado, atender à demenda do presente e criarmos condições para podermos oferecer melhores soluções para o futuro. No Brasil, este sistema representa, hoje, 62% dos recursos que integram o PNH: enquanto o FGTS já captou, através do BNH, 48 bilhões de cruzeiros, o SBPE, através das Cadernetas de Poupança e das Letras Imobiliárias e recursos próprios, mobiliza 79 bilhões de cruzeiros. No que concerne aos investimentos, o SBPE representa 69% do valor dos empreendimentos habitacionais já realizados. Em número de habitações, o SBPE já financiou 506.958 e o BNH 741.618. Como já foi dito, o SBPE representa 62% dos recursos captados no País para o PNH. Os outros 38% cabem ao FGTS, sábio sistema de poupança compulsória realizado pelos empregadores brasileiros em nome de seus empregados e que já tem, hoje, mais de 10 milhões de contas individuais. Com recur-

sos do SBPE e do FGTS já foram financiadas 1.248 mil unidades habitacionais. Dando esses números e procurando estabelecer uma relação entre os valores captados pelo FGTS e pelo SBPE, estamos procurando demonstrar a significação do trabalho realizado, mediante a captação das denominadas poupanças livres, para a consolidção do SFH. O déficit de habitações brasileiro é de tal monta, e a necessidade futura de tal grandeza, que jamais um sistema de captação compulsória, como é o FGTS, seria capaz de resolver sozinho o problema. Além disso, no FGTS a poupança compulsória permite um plano de resgate e de retiradas de

Prestação em DEZ./75	Benefício fiscal mensal do mínimo ou máximo	Prestação a pagar em JUL/76 s/ benefício fiscal	Prestação a pagar em JUL/76 deduz. o benef. fiscal	Acréscimo no valor das prestações	Acréscimo percentual no valor das prestações	Redução percentual da prestação sobre a correção Mon.
50,00	40,00	80,36	24,34	26,64	53,28	199,40
100,00	40,00	128,72	86,72	13,28	13,28	149,70
150,00	40,00	190,08	150,08	0,00	0,00	100,00
200,00	40,00	253,44	213,44	13,44	6,72	74,85
300,00	40,00	380,16	340,16	40,16	13,38	49,89
361,85	40,00	466,98	443,39	42,89	16,24	39,22
400,00	41,90	506,88	464,98	64,48	16,24	39,22
500,00	52,38	633,60	581,22	81,22	16,24	39,22
600,00	62,85	760,32	696,47	97,47	16,24	39,22
700,00	72,32	887,04	813,72	113,72	16,24	39,22
800,00	83,81	1.013,76	929,95	129,95	16,24	39,22
900,00	94,28	1.140,48	1.046,20	146,20	16,24	39,22
1.000,00	104,75	1.267,20	1.162,45	182,45	16,24	39,22
2.000,00	209,51	2.534,40	2.324,89	324,89	16,24	39,22
3.000,00	314,27	3.801,60	3.487,33	487,33	16,24	39,22
3.150,24	330,00	3.991,98	3.661,98	511,74	16,24	39,22
4.000,00	330,00	5.068,80	4.738,80	738,80	18,47	30,83
5.000,00	330,00	6.336,00	6.006,00	1.008,00	20,12	24,70
6.000,00	330,00	7.603,20	7.273,20	1.273,20	21,22	20,58

rendimentos muito menos dinâmico e, portanto, muito mais estavel do que o do SBPE. No entanto, o desafio da criação e da implantação de um Sistema de Poupança e Empréstimo no Brasil impunha soluções para os seguintes problemas:

1 — Remunerar ao poupador ou investidor, em condições idênticas às dos outros sistemas, tais como: o de crédito, financiamento e investimentos, os depósitos a prazo fixo nos bancos comerciais e de investimentos, os títulos dos tesouros estaduais e as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, além das ações da Bolsa, cuja valorização é preocupação permanente das autoridades monetárias brasileiras e cuja importância para o mercado de capitais é por todos reconhecida.

2 — Essa rentabilidade teria de ser compatibilizada, na aplicação dos recursos captados em empréstimos habitacionais, com as condições peculiares dos tomadores — povo brasileiro — que não têm condições de pagar, na habitação, as taxas vigorantes nos outros sistemas financeiros — de 3,5 a 4,2% ao mês.

3 — Era preciso também considerar o critério universalmente adotado de que, com o item habitação, nenhuma família deveria despender mais de 30% de sua renda mensal.

4 — Finalmente, teríamos de conciliar tudo isso com o problema do alto custo da habitação num País onde o problema da urbanização foi relegado por muitos anos, propiciando uma alta violenta nos preços dos terrenos nas grandes cidades, enquanto, paralelamente, o custo da construção não se reduziu em função de novas técnicas e métodos de construção.

Foi enfrentando todos esses problemas que se implantou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e com ele se democratizou, autenticamente, o crédito imobiliário no País. Incompreendido, criticado por muitos e até mesmo combatido ininterruptamente por alguns, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo foi implantado, cresce a cada dia e vai ganhando experiência no aprimoramento dos planos inicialmente estabelecidos.

A Compatibilização dos Juros e Correção Monetária Ativa e Passiva no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

Vamos, por hipótese, admitir que uma sociedade de crédito imobiliário tenha captado recursos de terceiros no valor de 10 milhões de cruzeiros e que, na mesma data, tenha aplicado esses 10 milhões de cruzeiros em financiamentos imobiliários a um prazo médio de 10 anos. Teríamos então, de imediato, de superar um sério problema, qual seja: para um pagamento anual de ..... Cr$ 2.780.000,00 de juros e correção monetária aos investidores em letras imobiliárias e aos depositantes em cadernetas de poupança, receberíamos anualmente a parcela de somente ..... Cr$ 1.627.450,00 dos mutuários finais, havendo, assim, um déficit de caixa de Cr$ 1.150.000,00. Esse déficit se vai acumulando, no caso de 10 anos, até o 4.º ano, conforme demonstramos no quadro abaixo. Vamos deixar de analisar o quadro. Se for preciso, nós o projetaremos.

ANO	RECURSOS DE TERCEIROS			FINANCIAMENTOS		
	CAPTADOS	RESGATADOS	SALDO	NOVOS	CORREÇÃO MONETÁRIA	SALDO
001	10.000.000	-	10.000.000	10.000.000	-	10.000.000
002	1.000.000	-	11.000.000	-	1.874.000	11.247.000
003	1.000.000	-	12.000.000	-	2.083.760	12.502.590
004	1.000.00	-	13.000.000	-	2.281.860	13.691.170
005	-	-	13.000.000	-	2.449.610	14.697.660
006	-	-	13.000.000	-	2.558.540	15.351.280
007	-	400.000	12.600.000	-	2.567.350	15.504.130
008	-	1.300.000	11.300.000	-	2.417.000	14.592.000
009	-	2.700.000	8.600.000	-	2.024.150	12.144.500
010	-	4.600.000	4.000.000	-	1.272.400	7.634.430
011	-	4.000.000	-	-	-	-

RETORNOS				REMUNERAÇÃO RECURSOS TERCEIRO			ENCAIXE
JUROS	AMORTIZAÇÃO	TAXAS	TOTAL	JUROS	CORREÇÃO MONETÁRIA	TOTAL	
1.000.000	627.450	1.300.000	2.927.450	780.000	2.000.000	2.780.000	147.450
1.124.700	828.230	-	1.952.930	858.000	2.200.000	3.058.000	42.390
1.250.250	1.093.280	-	2.343.530	936.000	2.400.000	3.336.000	49.910
1.369.110	1.443.120	-	2.812.230	1.024.000	2.600.000	3.624.000	811.140
1.469.760	1.904.920	-	3.374.680	1.024.000	2.600.000	3.624.000	11.180
1.535.120	2.514.500	-	4.049.620	1.024.000	2.600.000	3.624.000	414.440
1.540.410	3.319.130	-	4.859.640	982.800	2.570.000	3.552.800	1.361.180
1.450.200	4.381.250	-	5.831.450	881.400	2.260.000	3.141.400	2.751.230
1.214.490	5.782.870	-	6.997.360	670.800	1.720.000	2.390.800	4.650.510
763.400	7.634.400	-	8.397.830	312.000	800.000	1.112.000	7.554.349
-	-	-	-	-	-	-	3.354.349

A receita de Cr$ 1.627.450,00 foi obtida a juros de 10% a.a. Se tivéssemos aplicado à taxa de 30% a.a. — que é exatamente a soma dos juros de 10%, mais 20% a.a. de correção monetária — ao invés de Cr$ 1.627.450,00 teríamos recebido dos mesmos mutuários a importância de Cr$ 3.234.634,39, quantia essa mais que suficiente para atender aos compromissos com os investidores e poupadores. Ocorre, entretanto, que isso não seria possível, porque a família média brasileira não tem condições de pagar essa taxa de 2,5% ao mês desde o início da tomada do empréstimo. Adotou-se, por isso mesmo, o contrário do que se propala contra a correção monetária, quando se diz que ela é um instrumento de extorsão e um assalto. O sistema de correção monetária constituiu-se num fator de socialização do crédito, assegurando-se à família brasileira o direito de pagar um débito a longo prazo, a juros máximos de 10%, corrigindo-se o saldo devedor ao mesmo tempo em que se criava um sistema de permanente compatibilização da prestação devida com os 30% da renda familiar do mutuário. O que de fato ocorre no nosso sistema é o seguinte:

1 — Como nos últimos anos o índice de correção monetária se tem fixado em torno de 30%, temos de considerar que a taxa paga aos investidores tem sido de 38% ao ano sobre os recursos captados.

2 — Durante esse mesmo período, os tomadores de financiamento pagaram 10% a.a. sobre o saldo devedor, mais uma pequena parcela de amortização que varia, progressivamente, de período para período.

3 — A correção monetária que se aplica sobre o saldo devedor é capitalizada, para recebimento em períodos futuros, na proporção da atualização monetária do rendimento familiar do mutuário.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
163

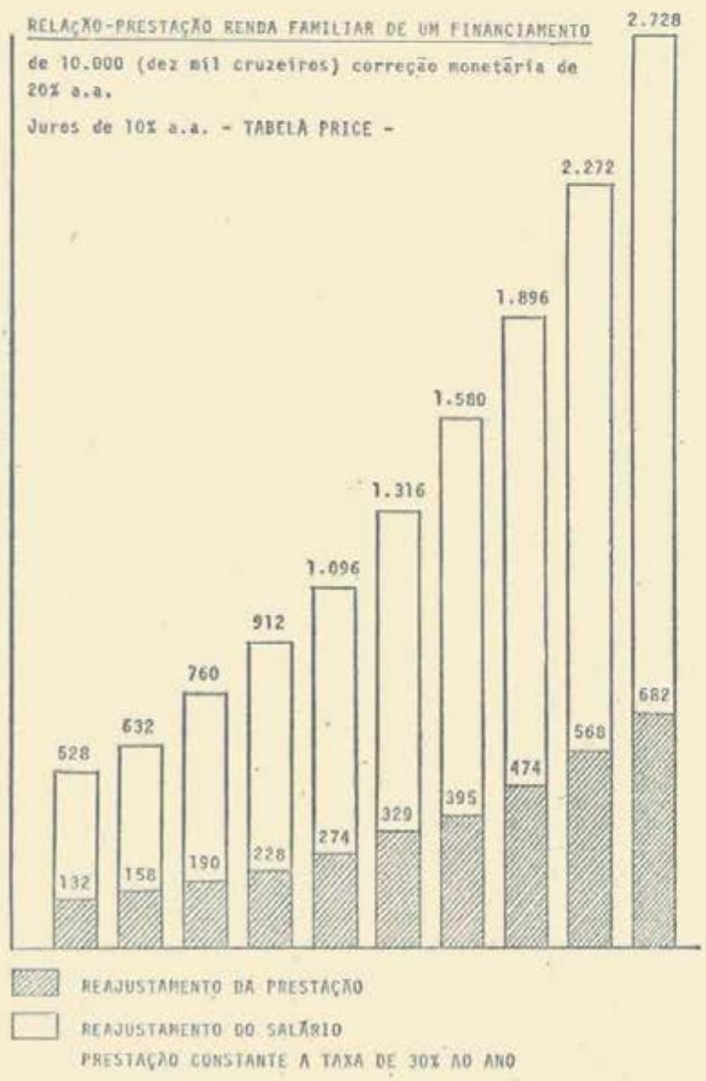
4 — Praticamente, podemos distinguir em um empréstimo habitacional pelo sistema brasileiro três fases: a primeira, em que o pagamento da prestação pelo mutuário é menos que a metade do custo real da taxa de remuneração do capital vigente no País; a segunda é quando, em um dado momento, a prestação calculada sobre o saldo devedor atual, a juros de 10% a.a., se iguala à prestação inicial de um empréstimo que tivesse sido calculado pelas taxas de remuneração do capital vigentes à época da concessão do mesmo; a terceira é a fase em que o saldo devedor capitalizado com a taxa de inflação, e ainda não paga pelo tomador do empréstimo, resulta numa prestação que, embora contida dentro do limite dos 30% da renda familiar do mutuário, ultrapassa a prestação que representaria os pagamentos uniformes da dívida à taxa de remuneração do capital, numa compensação do período em que, para se manter a proporcionalidade do comprometimento da renda familiar, recebeu-se, em retorno, menos do que se pagou pela remuneração do investidor.

5 — Em função das explicações acima expostas, convém salientar que do 1.º ao 4.º ano, após a concessão do financiamento, é necessária a captação de recursos suplementares para permitir o equilíbrio de caixa, captação esta que se situa na ordem de 10% a.a. sobre o valor inicial.

6 — Ressalve-se, ainda, que estas afirmações são válidas para empréstimos a prazo de 10 anos; à medida que os prazos são aumentados, o período de captação complementar de recursos aumenta, como também aumenta o percentual de captação exigido.

7 — Acrescente-se, finalmente, que cada vez que a prestação do mutuário aumenta 1 cruzeiro, sua renda familiar aumenta no mínimo 4 cruzeiros. O quadro a seguir demonstra com clareza esta situação. Vamos deixar também de analisá-lo. Se for necessário, nós o projetaremos.

É indispensável que se ressalte que, através de um processo de correção monetária corrigido e apropriado posteriormente, é possível financiar o mutuário final no Brasil, apesar dos índices inflacionários registrados nos últimos anos, a juros de zero até 10% ao ano e a prazos de até 25 anos. A base do sistema consiste em que, em todos os trimestres, estamos refinanciando aos nossos mutuários, numa espécie de financiamento suplementar automático de valor igual ao percentual da inflação reconhecida pelo Governo. Como em 1975 a variação da UPC nos últimos 12 meses foi de 23,36% e o ativo do sistema em dezembro de 1974 era de 57.963.000.000, as Caixas Econômicas, as SCIs e as APEs tiveram de refinanciar aos seus mutuários, pelo processo de correção monetária dos ativos, um valor total de Cr$ 7.848.281.086,00. Se não tivéssemos feito nenhum financiamento novo em 1975, nós já deveríamos ter feito este financiamento automático aos mutuários. Para o ano de 1976, se a inflação alcançar o índice de 30%, como anunciam os noticiários econômicos, e estando o SBPE com um ativo de 90 bilhões de cruzeiros em dezembro de 1975, teremos, só para atender ao refinanciamento dos mutuários já existentes no sistema, de captar a cifra de 27 bilhões de cruzeiros, ou seja, 50% do total já captado até dezembro de 1975.



O Que o SBPE Representa no Plano Nacional da Habitação

Demonstrado que o problema habitacional não pode ser resolvido exclusivamente com recursos provenientes de verbas orçamentárias, e reconhecido que só através da poupança pode ser encontrada uma solução para o problema da habitação — no Brasil e em qualquer outro País — é oportuno que se ressalte o que o SBPE representa para a execução do PNH. Somos indiscutìvelmente os promotores constantes desta grande façanha que é estimular o espírito de poupança da família brasileira. Temos hoje 12 milhões de famílias integradas ao sistema, possuindo cada uma delas uma caderneta de poupança que constitui uma reserva de recursos, protegida contra a inflação e movimentável à hora que for necessário. Conseguimos, através do sistema de poupança livre, carrear para o PNH mais recursos que o próprio FGTS, que faz uma poupança compulsória mensal de 8% sobre o salário de cada trabalhador brasileiro. Somos responsáveis pela democratização do crédito imobiliário no País, atuando de forma uniforme do Acre ao Rio Grande do Sul. Estamos estruturados para administrar créditos hipotecários de forma eficiente e a custos baixos, permitindo ao BNH acelerar seus planos habitacionais para qualquer camada da população brasileira. Trabalhando com juros diferenciados de acordo com o valor do financiamento, estamos criando condições para que o BNH possa aplicar, por nosso intermédio, uma parcela de seus recursos a juros superiores a 6% para poder assim aplicar nos financiamentos a COHABs e de outros programas populares a juros inferiores a 4% a.a., sem colocar em risco os recursos do trabalhador brasileiro, depositados no FGTS. Temos condições técnicas, econômicas e financeiras para fazer repasses para qualquer programa do BNH, especialmente os de cooperativas, que — já foi comprovado — sem a interveniência dos agentes do SBPE não têm condições de existir. Somos os impulsionadores da indústria de construção civil, cuja atividade é indispensável à ativação de todos os demais setores industriais e comerciais do País. Propiciamos a todos os possuidores de lote de terreno próprio a construção de sua casa em qualquer região do País. Estamos oferecendo à classe média a oportunidade de ter a sua casa própria a preços de custo, por meio dos condomínios habitacionais, que ajudamos a formar, assistimos basicamente e onde os condôminos têm o direito de escolher o terreno, o projeto e a construtora, sem interferência de ninguém. Temos prestado ao BNH e ao Governo brasileiro, através da nossa associação de classe, a ABECIP, uma colaboração permanente, desenvolvida dentro do mais alto espírito público. Somos, finalmente, ainda através da ABECIP, os responsáveis pela existência de mais de 10.000 técnicos em poupança e empréstimo para a habitação, colocando nosso País em condições de fornecer "know-how" a qualquer outro do mundo. É este, Srs. Deputados, o sistema que representamos, como Presidente da ABECIP, e que muito nos honra, pois temos a certeza de que conseguimos realizar neste País, em 10 anos, o que em outros, considerados desenvolvidos, levou mais de 100 para ser alcançado.

Conclusão

Não poderíamos concluir este pronunciamento sem reconhecer que realmente muitos erros foram cometidos até chegarmos ao ponto em que hoje estamos. Não poderia deixar de dizer que ainda existem aperfeiçoamentos a fazer no sistema. Todos que militam no SFH sabem que esses aperfeiçoamentos demandam tempo para estudos, testes e treinamento de pessoal; mas tanto o BNH como os agentes estão conscientes de que esses aperfeiçoamentos prosseguirão sendo feitos a seu tempo. Em julho do ano passado, por ocasião do IV Encontro Nacional das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, fomos cumprimentar o Presidente da República, o General Ernesto Geisel, e ouvimos de S. Ex.ª as seguintes palavras: "A missão dos senhores é muito difícil, pois têm o dever de conciliar tudo que é caro, como material de construção e terrenos, para oferecer moradia a preços justos ao povo brasileiro". Pois bem, Srs. Deputados, estejam certos de que, ao contrário do que às vezes se afirma, não é a intermediação dos agentes do SBPE que encarece as moradias no Brasil. Nossos custos operacionais

são os mais baixos de todos os sistema financeiros que integram o mercado de capitais brasileiro. Através desse plano ousado, instituído pelo Presidente Geisel e que chamamos de RC-36/74, somos o único sistema privado no mundo que consegue trabalhar a taxas de juros inferiores ao custo do nosso próprio dinheiro. O que encarece a moradia no Brasil é o terreno, para o qual ainda não podemos oferecer solução por meio de planos de infra-estrutura urbana, porque nos falta uma lei que discipline o uso do solo urbano. O que encarece a moradia é a falta de serviços básicos que não nos compete realizar, e sim aos poderes públicos. O que encarece a moradia é a lentidão com que se processa a aprovação de um projeto nas Prefeituras ou órgãos competentes. O que encarece a moradia é o problema de terrenos de marinha, que entrava de maneira muito forte o desenvolvimento dos programas habitacionais. O que encarece a moradia é a oferta de materiais de construção ainda não compatibilizada com o aumento de volume de construções necessário a atender à demanda. O que encarece a moradia são as dificuldades existentes para o adquirente de um imóvel legalizar a propriedade, um direito cada dia mais lento e mais complicado, que dificulta em todo o País melhor performance ao PNH. Estou certo, Sr. Presidente, Srs. Deputados, de que, ao final dos trabalhos desta CPI, haverá de ficar claro a grande obra que o BNH vem realizando neste País e mais claro ainda o quanto significa para o Brasil a nova orientação dada ao nosso PNH pelo Presidente Geisel, através do Ministério do Interior e do BNH.

Trouxe anexo toda a estrutura do novo modelo econômico-financeiro instituído no Brasil pelo Governo do Presidente Geisel, procurando compatibilizar os objetivos sociais de crédito imobiliário com os procedimentos empresariais. Vou deixar de lê-lo e fica como um documento para a Comissão Parlamentar de Inquérito. Mas, se o Presidente ou os Srs. Deputados desejarem qualquer esclarecimento sobre ele, temos aí, inclusive, as transparências para explicar toda a estrutura como foi elaborada.

Muito agradecido.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Encerrada a primeira parte do depoimento do Dr. Nylton Moreira Velloso. Está funcionando como Relator Substituto o Deputado Lincoln Grillo. A Presidência esclarece ao Depoente que tem adotado como norma que as inquirições são feitas alternadamente pelos Deputados da ARENA e do MDB. O Relator Substituto tem o prazo de 30 minutos para inquirir o Depoente, Dr. Nylton Moreira Velloso. Com a palavra S. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Lincoln Grillo) — Sr. Presidente, Sr. Depoente, Dr. Nylton Moreira Velloso, Presidente da ABECIP, queremos consignar a V. S.ª o nosso reconhecimento e o agradecimento pelos dados que aqui nos traz e pela exposição otimista que nos oferece a respeito do SFH. Na verdade, V. S.ª faz uma análise anatômica desse processo, oferecendo dados concretos, exibindo índices, o que dá a impressão de que tudo vai muito bem no SFH. Gostaríamos de elaborar algumas perguntas a V. S.ª, e o fazemos com sentido absolutamente construtivo. Não vai em nossas perguntas, se porventura significarem críticas, nenhuma objeção irreverente e histérica dos que discordam por discordar. Mas, se houver qualquer discordância, elas significam a procura da verdade, o encontro de explicações pessoais e coletivas para os problemas habitacionais brasileiros. Nós nos permitiríamos, inicialmente, perguntar a V. S.ª: há quem diga que o SFH em termos gerais, e o BNH, de forma específica, não tem atingido os seus objetivos, teóricos e práticos, principalmente pela multiplicação de órgãos acessórios, o que encarece o sistema. Daí perguntar qual o motivo que ensejou a criação das financeiras no sistema habitacional? O aparecimento das financeiras encarece o sistema? Se afirmativo, qual a razão; se negativo, por que as críticas?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Primeiramente, gostaria de afirmar porque apareceram as financeiras. Sofremos muito neste País, enquanto se entendia que habitação era obrigação de Governo, para ser resolvida por verbas orçamentárias da União, do Estado e do Município. Enquanto isso, não só não resolvemos os problemas habitacionais, como os agravávamos e ainda desviávamos dos orçamentos dos Estados parcelas que faziam falta a outras atividades do Poder Público. A exemplo do mundo inteiro, o Brasil não inovou nada. O Brasil procurou buscar um modelo. Eu disse que a Lei n.º 4.380, criada há 12 anos, está mais atualizada do que nunca. Ele não inovou nada na Lei. O Brasil procurou ver, em todo o mundo, como é que resolviam seus problemas habitacionais os países que tiveram os mesmos problemas nossos, que enfrentaram as mesmas dificuldades e como foram resolvidos. Chegou à conclusão de que era através da caderneta de poupança, porque só com a poupança do povo, letra imobiliária. Noutros países tem nome diferente, mas o tipo é igual ao nosso. E que era necessário realmente institucionalizar. E chegou às vias necessárias, porque as Caixas Econômicas já faziam isso. Eram sempre organismos estatais que — diga-se de passagem — estão cada vez mais operando como empresas. A modificação que se operou na CEF, nesses 12 anos, também foi extraordinária. Eu era Presidente, naquela ocasião, numa Caixa Econômica Estadual; sabia quais eram as dificuldades, mas se procurou dar à iniciativa privada resultado a um problema diferente. Então o problema era buscar a captação. De manhã cedo, procurei lembrar, com muita atenção, de uma pessoa — José Carlos de Assis Fonseca — que foi o Assessor que trabalhou junto à Comissão desta Casa, que criou a lei e que a minutou, juntamente com Sandra Cavalcanti. A visão desse homem, o trabalho de pesquisa que teve de buscar no mundo inteiro e colocar na lei brasileira. Tudo o que se fez em 12 anos está lá naquela lei brasileira e encontra solução para todos os problemas que estamos enfrentando, para os que sabemos teremos de enfrentar nos próximos anos. Estão previstos dentro da lei. De modo que a resposta à sua pergunta é a seguinte: criou-se a iniciativa privada porque a única maneira de se resolver o problema habitacional em qualquer parte do mundo era através da poupança privada. No Brasil se dizia que não havia poupança do povo brasileiro. Quando comecei a falar em poupança com o Presidente da Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais — ainda não havia nem o BNH — recebi a crítica: "Que poupança! Falta um zero no meu ordenado!" As poupanças estão aí, é hoje a coisa mais extraordinária de toda a família brasileira, é um dinheiro que não consegue ser desviado para nenhum outro sistema. De modo que verificamos ser essa a solução, e a razão foi essa, Sr. Deputado. Foi realmente o intuito de fazermos a poupança. E esse trabalho só a empresa privada pode ter. Por exemplo, vou fazer uma afirmação, aqui, que V. Ex.ª vai até estranhar: praticamente, o maior captador de caderneta de poupança no Brasil é a CEF, mas quem paga o maior volume de publicidade de caderneta de poupança somos nós, das entidades privadas, porque pagamos a propaganda por um percentual de assistência financeira que tiramos no BNH. Então, a CEF é a grande beneficiária e nós somos os grandes realizadores. Mas achamos isso formidável, e principalmente a forma que se adotou no Brasil, num país em que se colocou o Governo como entidade estatal, captando as entidades de apuração e as de mutuaristas, coisa que em muitos outros países não existem. Em todos os países do mundo só se resolve o problema habitacional com poupança e com a entidade privada. E por que a entidade privada? É porque a entidade privada tem um custo muito mais barato do que as entidades estatais, e sabemos, temos, por exemplo, um custo muito mais baixo do que as Caixas Econômicas.

O SR. RELATOR (Deputado Lincoln Grillo) — Dr. Nylton, sabemos não ser fácil a mobilização dos órgãos administrativos, como também não se os movimenta de graça, principalmente num setor da importância como é o sistema habitacional brasileiro. Costuma-se dizer que o BNH foi criado para fazer justiça social. É uma afirmação agradável, que satisfaz, pelo menos psicologicamente, a muitas pessoas. Então perguntaríamos: as financeiras que atuam no sistema visam lucro?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Claro, lucro não é pecado. Se não visássemos lucro, quebraríamos todos e aí seria pior. O lucro visam todas as entidades do Governo que estão aí, inclusive está se falando muito em estatização nesse País. Sem lucro não há nada que sobreviva. Lucro, por exemplo, visa a ELETROBRÁS. Imagina se a ELETROBRÁS não fosse ter lucro, onde é que iríamos parar? Lucro visam os serviços de telefone; lucro visa a PETROBRÁS. Quer dizer, lucro não é pecado. O pecado é se ter lucro e servir mal; o pecado é ter lucro e não ter consciência de que existe um povo exigindo a nossa apuração. Por isso é que procurei dizer que somos um sistema diferente, que nos preocupamos com o problema dos lucros dos nossos acionistas, do lucro do nosso depositante, mas vivemos preocupados com aquele problema. Disse aí, francamente, que em 1975 começamos a executar os tais conjuntos-problema. Quem é que foi? Foi o Governo ou fomos nós que fomos ao Presidente do BNH e dissemos a ele, ajudado pelo meu amigo Deputado Fábio Fonseca, que me procurava e me dizia que o Ministro e outros Deputados que lutaram, que mal sabiam as noites de sono que estávamos sem dormir, aflitos por aquela coisa que estávamos obrigados a executar, porque, senão, quebrávamos a nossa empresa, e que tínhamos que dar solução para as famílias. Nós é que fomos ao BNH e dissemos para ele que é injustiça, porque nós empresários aceitamos a correr o risco de financiar pela RC-36 e passamos a financiar na classe baixa, que dá um risco operacional muito maior. Se o Governo reconhece que as taxas de juros eram injustas, e desceu as taxas de juros; se agora estamos executando esses homens que não puderam pagar naquela ocasião, porque a taxa de juros era alta, por que não financiar essas mesmas casas para eles mesmos? Fomos nós que fomos dar essa idéia ao BNH, não foi o Governo que deu. Fomos nós, técnicos privados, que fomos lá e encontramos a sensibilidade do Ministro e a sensibilidade do Presidente do BNH. Gostaria muito de dar uma notícia ao Deputado Fábio Fonseca, aqui, agora: encontramos solução, Deputado Fábio Fonseca, para o bairro Ribeiro de Abreu — que o Sr. conhece — que é o problema que tem em Belo Horizonte. Nenhum daqueles moradores vão sair de lá e comprar sua casa. Só está faltando um problema, que talvez precisasse da sua ajuda. É o problema da água, porque há um particular lá que cobra sessenta cruzeiros pela água aos moradores. Com o seu prestígio, posso dizer que nós daremos água àque-

le bairro, que tem hoje um sistema do BNH, que nos permite financiar e recuperar o prejuízo. Só está dependendo de uma autoridade. Uma outra notícia: também nesse período em que foram alugadas as casas, e que não queríamos que esses homens fossem despejados, fomos pedir ao BNH, nós empresários privados, para que esse pessoal, enquanto alugassem a casa, tivessem seguro de vida. No bairro Ribeiro de Abreu, no mês passado, entregamos a casa quitada a uma viúva de um locatário que faleceu. É esta, Sr. Deputado, a atitude da iniciativa privada e o porque da necessidade da iniciativa privada.

O SR. RELATOR (Deputado Lincoln Grillo) — Quando perguntamos se havia lucro, não queria significar a nossa pergunta que, por antecipação, fôssemos contra o lucro, desde que um lucro — como V. S.ª acabou de explicar — resulta de uma atividade profícua, produtiva. Não acreditamos, até, que as coisas ocorram por obra do acaso ou por decorrência da mediunidade. Todos trabalhamos em função de alguma coisa, há uma razão, e quando se trabalha é necessário que seja compensado por esse trabalho. Mas observamos que V. S.ª enfatiza com muita segurança a iniciativa privada, e de certa maneira percebemos que isso quer significar também uma crítica ao Poder Público, ou à iniciativa estatal. Gostaríamos de lembrar que, no Brasil, há iniciativas do Estado que são verdadeiramente compensadoras, principalmente no setor básico da atividade econômica brasileira. Citaríamos — porque é um exemplo que todos conhecem e sabem, e é usado com freqüência — o caso da PETROBRÁS. Precisamos, em nosso País, destruir essa concepção de que o Estado é mau administrador, de que o Estado existe em função de dar empregos. O Estado, na verdade, em certos setores, há que funcionar, e deve funcionar, dando resultados positivos, sem que com isso queiramos afastar da economia a iniciativa privada. Entendemos — isso é uma decorrência lógica, racional e inteligente de todo o brasileiro consciente de seus problemas — que a iniciativa privada deve ser apoiada e incentivada, para que ela produza os seus resultados. Ninguém há que pretenda estatizar tudo no País, mas é bom que se estabeleça, também, uma disciplina dentro desse processo, porque V. S.ª sabe que sofremos as concorrências inclusive, em determinados setores das multinacionais, que querem sepultar, inclusive, a iniciativa estatal e a iniciativa privada no Brasil. Nós somos dos que entendem que deva aprovar e incentivar a iniciativa privada, reservando determinados setores da economia para que o Estado os explore. Essa é a nossa posição, sem xenofobismo, visando apenas o interesse da economia nacional e do povo brasileiro. Gostaríamos de perguntar ao ilustre depoente um fato que diz respeito à nossa região. Somos da Grande ABC e temos oportunidade de verificar há ali na nossa região prestamistas do SFH que se insurgem contra a elevação de suas obrigações, de forma a impedi-los de poderem cumpri-las. Isso é um fato que se comenta com freqüência. Qual a razão lógica da elevação dos encargos? Seria o encarecimento do custo do dinheiro a ser aplicado pelo SFH?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Permita-me, Sr. Presidente, que antes dê uma palavrinha ao Deputado que falou a respeito da presença do Estado. Sou muito favorável à administração do Estado e muito de acordo. Por isso é que acho que o nosso sistema é perfeito, porque somos mistos, temos as Caixas Econômicas Federal e Estaduais. A CEF e a Caixa Econômica Estadual, todas do Brasil, são filiadas à ABECIP. Não tomo uma decisão sem ver junto ao BNH o interesse público e o interesse privado. Gostaria de acrescentar mais uma coisa, ainda, ao Deputado: além das coisas públicas, tenho um respeito pelos homens públicos principalmente pelos políticos, porque conheço todos eles, e sei o quanto lutam. Já passei na política também, e sei que a política só empobrece a pessoa, enriquece apenas pelos serviço que se presta ao Brasil. Mas o político é um grande sacrificado neste País. É pena que não haja um anual contando quem é quem dos homens políticos do Brasil para mostrar o que cada um tem feito por este País. Vou responder a V. Ex.ª sobre os mutuários. Não sei se o Presidente teria tempo para projetar alguma coisa para responder essa pergunta do mutuário.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Relator Substituto tem 30 minutos para a inquirição a V. S.ª, e dentro desse espaço de tempo, as respostas podem ser ilustradas com os gráficos que V. S.ª traz a esta Comissão. Ainda há uma disposição de 10 minutos.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Vou ver se consigo responder sem uma exposição, para não demorar mais tempo. O que ocorre é o seguinte: tivemos várias fases no Brasil, como estou lhes dizendo. Tivemos a fase em que primeiro houve o Plano "A", depois veio o PES, ainda com a Tabela Price, e posteriormente o SAC, que baixa 5% na prestação. E, paralelamente, com o SAC, saiu uma RC do BNH, também RC-25, que reduziu os juros. Essa redução dos juros, realmente, não foi suficiente para compatibilizar a prestação com a renda nacional do povo brasileiro. Daí o grande mérito do Presidente Geisel, porque também eu, que já estava com 10 anos, dia e noite vivendo o BNH, não acreditava que fosse possível conseguir o que se conseguiu no Brasil. Mas, realmente, dentro dessa forma que o Presidente Geisel deu, essas chamadas classes populares, hoje, têm uma posição magnífica. Veja V. Ex.ª o seguinte: mostrei aqui que enquanto que o salário mínimo aumentou 43%, a prestação do BNH aumentou 14%. Diria para V. Ex.ª que, desse pessoal mais baixo, houve alguns casos que, pelo contrário, a prestação em vez de aumentar, reduziu. V. Ex.ª veja, por exemplo na pág. 22. Há um quadro aqui de como está a prestação. O cidadão que pagava uma prestação de 300 cruzeiros teve um aumento de 13%, ou melhor, vai ter em julho um aumento de 13%; o que paga uma prestação de 700 cruzeiros vai ter um aumento de 16%; o que paga 3 mil cruzeiros vai ter um aumento de 16 cruzeiros; um que pagava 150 cruzeiros vai ter zero de aumento; um que pagava 100 cruzeiros vai diminuir a prestação em 13 cruzeiros e 68 centavos — em vez de 100, vai passar a pagar 86 cruzeiros. Agora, há uma exigência para isso: que a pessoa pague em dia. A pessoa que não paga, o Governo não pode dar nenhum incentivo. Mas se esses da sua região forem dos tais conjuntos-problema, que não tinham solução — e a solução final saiu tem 15 dias — se eles forem dar condição, o que é que conseguimos desses conjuntos-problema? A dívida, chegou a uma tal maneira o saldo devedor, que ele não conseguiria pagar mesmo nunca. Ora, ainda há uma coisa que não contei: é desumano colocar na rua uma família dessas; segundo, que economicamente é prejuízo, porque quando a pessoa sai da casa, quebra tudo. Tem alguns que chegam a quebrar azulejo por azulejo com um martelo. Então, para consertar a casa, somos nós todos do País que pagamos. Custa muita coisa isso. Então, é preferível darmos uma maneira dessa pessoa resolver o problema. O que fizemos, então? A pessoa pode entregar a casa em dação de pagamento. O BNH escolheu uma forma — se for dos tais conjuntos do BNH — em que o preço inicial do financiamento é multiplicado por 130% do valor do financiamento, ou então de acordo com o índice do BNH. Ao invés do que se fala, o BNH é uma entidade muito organizada. O BNH publica sobre os seus órgãos técnicos, todo mês, o que chama CINAB. Ele dá o preço de construção por metro quadrado em todo o Brasil. Então, pega a área útil dessa casa, multiplica o valor de construção atual por 130%, que é para corresponder ao valor do terreno, e o que der de mais alto se aplica para essa pessoa, mas a juros, de acordo com a nova tabela do Presidente Geisel, retroagindo a tabela de juros do valor do financiamento inicial. Então, acontece que a pessoa que tinha juros de 10%, passa a pagar juros de 5 e de 4%. Então, compatibiliza a prestação dessa pessoa totalmente. Nesse caso em que concordei com o Deputado Fábio Fonseca, que muitas vezes não tinhamos solução, era um conjunto que foi mal vendido, mal construído e tudo de ruim. Para esse conjunto, então, nem essa solução seria possível. Então, o que fazemos? Fazemos uma nova avaliação, compatibilizamos o valor da nova avaliação, levamos ao BNH e só podemos vender por aquele preço para os moradores, porque, senão, iríamos abrir uma brecha para as maiores negociatas neste País. Por exemplo, eu tinha um outro problema, que os Deputados Mineiros conhecem em Belo Horizonte, com o bairro chamado Nações Unidas. Domingo passado, inverteu-se o problema. Eu mandei vender as casas a todos os moradores, e mandei os corretores da minha empresa oferecerem aos moradores nas novas condições que o Presidente Geisel deu, e deu-se o contrário: em vez de os corretores estarem procurando os moradores, os moradores é que corriam atrás dos corretores, porque queriam comprar as casas, pois iriam comprar uma casa a juros de 5,5%, casa por 110 mil cruzeiros, que está valendo 200. Quer dizer: isso deu trabalho. Mas como iríamos resolver isso? O BNH demorou em dar solução, mas foi uma solução que tivemos que por toda a nossa técnica para encontrá-la. Gostaria de obter de V. Ex.ª, depois, os nomes dos bairros dessas regiões, porque, garanto a V. Ex.ª, se forem bairros oriundos do BNH, e sabendo qual é o agente financeiro de São Paulo que está administrando esse bairro, eu providenciarei para que eles tenham uma solução.

O SR. RELATOR (Deputado Lincoln Grillo) — Agradecemos ao Dr. Nylton e queremos significar ao ilustre Depoente que estamos perfeitamente satisfeitos com as respostas. E dizer aqui de público que a sua presença nesta Comissão dimensionou a importância das CPIs, porque se dá oportunidade de ouvir as várias versões a respeito dos problemas brasileiros, evitando, inclusive, que muitas pessoas possam, bem intencionadas, estabelecer interpretações vesgas, incorretas a respeito de nossas questões. E queria, finalmente, dizer ao ilustre Depoente que concordo com ele em gênero, caso, número e pessoa quando faz afirmações airosas a respeito dos políticos brasileiros, porque há, em nossa Pátria e, certamente, em todos os países do mundo, políticos e políticos. Na primeira classe nós nos permitiríamos colocar aqueles que lutam em defesa dos interesses da Pátria, em defesa do engrandecimento da sua nação, dos problemas que afligem as coletividades. Infelizmente, há também aqueles que conspiram contra o engrandecimento do País, que traem os verdadeiros propósitos. Mas, evidentemente, os bons políticos, que dão a sua vida em defesa do interesse público, são em maioria, e prevalecem. É muito bom ouvir de V. S.ª uma afirmação dessa natureza em reconhecimento à atuação e ao trabalho dos políticos do nosso País. Nós agradecemos as suas respostas e referência que acabam de se elaborar.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
164

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Sr. Deputado Darcylio Ayres, da representação da ARENA do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Sr. Presidente, Sr. Nylton Moreira Velloso, o que já disse o Relator desta Comissão basta para dimensionar a importância da presença de V. S.ª hoje, aqui. Eu fiz pequenas anotações e vou fazer apenas três perguntas. A primeira delas é sobre se a fórmula encontrada atualmente para a solução dos problemas de habitação, no País, é do BNH ou é da Associação que V. S.ª preside?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — É do BNH. O que ocorre é o seguinte: ela não funcionaria se passasse a ser polêmica com os agentes — e aí é que está o problema do espírito de lucro com o espírito público. Na nossa missão, como Presidente e Diretores da ABECIP, não podemos simplesmente aceitar qualquer solução, pôr em risco um sistema financeiro. Segundo, também nós não podemos deixar de considerar os interesses maiores deste País. Então, o que ocorre numa modificação, como a que ocorreu, é que, colocado o problema para nós, a nós nos coube analisá-lo de todas as maneiras, no momento em que foi a parte de modelo econômico-financeiro com o BNH. E eu disse bem claro que, num País das dimensões do Brasil, V. Ex.ª pode imaginar quantas foram as lutas que eu tive, internamente, de discordâncias. Companheiros meus que achavam que não interessava. Interesses de outros grupos financeiros, que realmente não compreendiam o interesse de financiar. O financiamento de habitação popular realmente traz um risco tremendo, porque, num financiamento de uma casa no valor de um milhão de cruzeiros, financia-se 40%, e no financiamento de uma casa no valor de quarenta mil, financia-se 100%. O risco é total. De modo que isso era muito polêmico. Então, a primeira coisa que nós tínhamos que fazer — o BNH nos apresentou um modelo cheio de fórmulas matemáticas e dizia assim: com isso aqui vocês vão ter a mesma rentabilidade, e eu recebi dezenas de afirmações de que não o teríamos. Então, coloquei os melhores técnicos que eu tinha no Brasil inteiro para checar isso em computador. Eu, pessoalmente, fui fazer os cálculos e cheguei à conclusão de que, com pequenas modificações na curva que o BNH tinha, porque realmente havia uma defasagem na curva, nós podíamos chegar ao mesmo resultado. E após debatermos isso, nós demos o nosso apoio. Agora, no momento em que uma entidade de classe — e é preciso ver que esse País mudou muito: eu fui Presidente da Federação do Comércio de Minas Gerais, fui Presidente da Confederação Nacional do Comércio, nós saíamos com a palavra reivindicação — nós reivindicamos, nós fazemos isso — essa palavra não existe mais no Brasil. Hoje nós nos colocamos a serviço do Governo. Queremos dialogar com o Governo e ter oportunidade de comprovar se está certo ou errado. Eu acho que o Governo está certo nessas condições. Sou um homem que nasceu na empresa privada. Tive pequenas passagens pelo Poder Público mas minha formação é de empresa privada. Acho que está perfeitamente certo. Então nós não fazemos mais que reivindicar isso do Governo. Nós procuramos colocar um modelo econômico, o Governo montou o dele e nós montamos o nosso. Quando chegou o momento decisivo de se dar uma palavra de apoio ao Governo, eu disse que, economicamente, estava certo. A ABECIP disse ao Governo: está certo e nós apoiamos. V. Ex.ª pode imaginar que deve ter alguém que ficou com raiva de mim, mas não importa se eu estou servindo ao meu País; e se não for para agir dessa maneira, eu jamais desejaria ser Presidente da ABECIP. Agora houve um outro momento: terminado isso, o Presidente da República anunciou que estava feito o decreto, as estruturas estavam feitas. Então veio o Natal e o Ano Novo. No começo do ano fui para o BNH ver como é que se operava. Mas tinha que começar tudo de novo. Aí, neste momento, eu respondo a V. Ex.ª fomos nós muito mais da ABECIP do que o BNH, porque aí era aquele momento em que, se eu quisesse sabotar o Governo, o Governo teria feito a lei mas não teria feito a implantação. Neste momento, como eu disse, aqui, que tinha tanta ou mais responsabilidade do que o BNH, porque nós somos a linha de frente, a experiência, o que vivemos dia-a-dia com o crédito, sabemos como é que faz. Então, nesse momento, não fui eu. Uma comissão da ABECIP mudou-se para dentro do BNH, deu tudo que podia ao Governo, tudo que sabia, com sinceridade, lealdade, porque nós éramos empresários e queríamos ter lucro, mas, acima de tudo, se o Governo tinha tido a coragem de fazer uma coisa, que nunca tinha sido feita no mundo inteiro, nós tínhamos o dever de fazer. E aí é aquela coisa que eu falei com o Deputado, a empresa pública não funciona aí. A empresa pública não tem capacidade de poder fazer isso, porque ela não tem capacidade de telefonar para um presidente da empresa e dizer: "O Senhor pare o seu computador aí e ponha tudo isso hoje à minha disposição, porque eu quero isso amanhã". "Pare o seu funcionário e mande tais e tais funcionários trabalharem comigo". Quer dizer, na empresa pública, ainda se ia perguntar ao chefe se podia, ao diretor de pessoal se podia dar a licença. E isso eu vou dizer, eu tenho muito orgulho da ABECIP porque é uma entidade nacional que fala e, por isso, de vez em quando tem muita gente forte aí que fica querendo nos tomar a Caderneta de Poupança. Até hoje eles perderam todas e, se continuarem assim, vão perder as outras também.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Apenas para esclarecer a V. S.ª Eu também acho que a ABECIP é um órgão extraordinário. Eu sou a favor da iniciativa privada, mas quero também acrescentar, agora, que todo esse esforço da iniciativa privada deve-se ao Governo responsável, instalado no País. Porque sem a responsabilidade do atual Governo, talvez a iniciativa privada não se aventurasse a estudar nem participasse desse empreendimento. É um adendo que eu faço. Não é uma pergunta.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Estou inteiramente de acordo. É preciso que se diga o seguinte — e eu quero agora fazer justiça — V. Ex.ª viu aqui, no meu relatório, que eu fui Conselheiro do BNH durante 9 anos e 9 meses, de modo que eu conheci todas as estruturas de todos os Presidentes. Sou amicíssimo de todos. Acho que o BNH foi de uma felicidade incrível. Tenho a convicção de que essa Revolução, que tem feito esse trabalho tão grande no Brasil, se não fosse o BNH — ao contrário do que muita gente pensa — talvez não tivesse auferido essa solução que se permitiu realizar para incentivar a economia nacional. Eu sei da maneira que nós procuramos fazer. O BNH tem tido homens extraordinários. Agora, eu só quero fazer justiça a um homem, no momento, o Dr. Maurício Schulman, que, quando entrou para a Presidência do BNH, eu não o conhecia. É um homem duro. No primeiro contato que eu tive com ele, eu lhe disse: "Mas, Dr. Shulman, o senhor telefone para mim, é um telefonema vermelho". Eu não estou mais na idade, na vida, de querer ter vaidade de telefonar para o Presidente do BNH. "No dia em que eu telefonar para o senhor deve ser interesse do senhor e não meu". Mas, aos poucos, o Dr. Schulman não foi ao Presidente da ABECIP, não. Foi a todos os agentes do Sistema Financeiro de Habitação. Ele granjeou uma confiança de liderança, de sinceridade, às vezes, no modo rude com que ele fala conosco. Não brinca conosco no serviço, não. Mas nós fazemos esta coisa porque nós temos confiança nele, porque uma coisa eu gostaria de completar para V. Ex.ª.: nós sabemos a força que nós temos, porque se fosse necessário virar ao contrário em relação a um governo que não merecesse a confiança que nos merece nós saberíamos qual a força que nós temos. Mas o que é feliz é podermos viver num País em que só podemos aplicar a nossa força a favor de um Governo que merece nossa confiança.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Muito bem. A nossa Comissão foi feita para apurarmos como vai a política nacional de habitação. V. S.ª analisou todas as direções do BNH, a começar pela sua fundadora. Com a sua primeira Presidente, Sandra Cavalcanti, Nascimento e Silva, Mário Trindade, Rubens Vaz e Maurício Schulman, que V. S.ª acaba de elogiar, neste instante, e a todos fez referências elogiosas. Eu queria só o testemunho de V. S.ª, nesta Comissão: a política de habitação no País vai bem?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Para sabermos se a política de habitação no Brasil vai bem é preciso dar uma voltinha aí por fora. Eu gostaria de dizer, por exemplo, o seguinte: na Argentina, o empréstimo habitacional não pode ser o prazo superior a 5 anos. Os juros são de 60% ao ano. Então, o máximo que eles podem emprestar é para um pequeno financiamento para o sujeito acrescentar um quarto na casa que têm, para fazer uma reforma. Mas não tem condições de resolver problema habitacional de ninguém. O Chile tinha o melhor sistema habitacional, porque eu conheci e aprendi muito com os chilenos. O sistema desmanchou. Ele voltou a ser hoje, na devida proporção, o que eram aquelas antigas Cooperativas de Crédito, no Brasil. Então, se V. Ex.ª vai a qualquer parte, a qualquer congresso internacional, em que um brasileiro se levanta para falar sobre o sistema brasileiro de habitação, é ouvido com o maior respeito e admiração. Em todos os congressos interamericanos que têm havido, nos últimos 5 anos, sempre houve um senador ou uma autoridade norte-americana para dizer, em relação ao problema americano, que, inclusive, o problema deles é se exemplificar no Brasil. Ainda agora, em Caracas, aconteceu isso. Na União Interamericana de Poupança e Empréstimo há duas cadeiras cativas de diretores dessa União, uma para os Estados Unidos e outra para o Brasil, dada a importância que se dá aos dois sistemas. Na União Internacional de Poupança e empréstimo, o único País da América Latina que já conseguiu trazer um congresso mundial para o seu país foi o Brasil. E nós estamos tendo a petulância de querer pôr um brasileiro na Presidência da União Internacional de Poupança e Empréstimo da Habitação, e não sou eu. De modo que diria a V. Ex.ª o seguinte: falo de boca cheia, com orgulho, porque ajudei a participar, não existe nenhum sistema de habitação, no mundo, melhor do que o do Brasil. Pode haver igual. No mês passado, mandei uma equipe de técnicos da ABECIP para a Alemanha, Inglaterra e França, para verificar se podíam trazer alguma coisa de novo para nós. Eles têm uma poupança contratual. É preciso ter um povo muito desenvolvido para poder chegar a isso, mas nós estamos com ela preparada para quando for preciso lançar no Brasil. Vou agora para os Estados Unidos com uma outra equipe de técnicos para poder ver se encontramos alguma coisa para aperfeiçoar no

Brasil. Mas já pensando em termos de daqui a 5 ou 10 anos, porque no momento nós achamos que o nosso sistema está muito bem.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Muito obrigado. Agora a última pergunta: V. S.ª se referiu a Belo Horizonte e eu tive conhecimento de que houve um mal-estar em Belo Horizonte, precisamente, entre adquirentes de casa própria com entidades de crédito. O Ministro Rangel Reis tomou conhecimento disso e teria recebido uma Comissão e procurou encontrar solução. A solução é essa que V. S.ª está anunciando agora, ou não?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Para um dos conjuntos. O outro, de cooperativa, já foi resolvido anteriormente. Mas, realmente, a minha empresa foi quem adquiriu a maior parte dos créditos do BNH. Eu procurei mostrar assim: vencia-se dia 30 de junho, a lei era bem clara: ou eu iniciava a execução até o dia 30 de junho, a lei era bem clara: ou eu iniciava a execução até o dia 30 de junho ou a minha empresa ia ter um prejuízo de mais de 50 bilhões de cruzeiros. Então eu perderia a garantia daquele crédito. Eu tive de executar. Perdi noite de sono, aborreci-me, sofri muito, não podia fazer nada. Havia duas maneiras de fazer: uma conversar comigo e outra encontrar uma solução dentro da lei. Mas é que muitas vezes a pessoa prefere fazer um outro tipo de campanha, que não ficou só nos jornais, não. Ameaça de morte para a minha família, para os meus netos, filhos. Isso tudo não importa. Eu era o Presidente da ABECIP e no dia em que eu falhasse nisso, em que eu envergasse, envergava o sistema inteiro no Brasil. Então, em que podia envergar. Eu tinha de aguentar a parada, fazer o que eu fiz, sair e, paralelamente, ir buscar solução para eles. Eu hoje sou um homem feliz porque sei que tudo que dependeu de mim, para poder fazer com que aquele bairro tivesse as coisas, eu fiz. Ainda estou fazendo mais isto: estou dando um grupo escolar para aquele bairro, de 2 milhões de cruzeiros. Não estou fazendo favor algum porque é um sistema também instituído pelo Ministro. Ele estabeleceu o seguinte: "eu te dou 2 milhões de cruzeiros, você faz um grupo". Então, eu te empresto 6 milhões de cruzeiros e com a taxa que eu ganho a 6%, com a taxa que eu ganho em 15 anos desse dinheiro, dá exatamente, em 15 anos, para pagar o preço do grupo. Então, eu não ganho nada nisso. Simplesmente, assumo a responsabilidade daquele construtor que devia ter construído e não construiu, para dar um serviço público, para atender à comunidade.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — O grupo foi dado ao Estado. O Estado não tinha dinheiro para construir. Foi dado o terreno, passada a escritura, foi dado o projeto. Mas, se o Estado fosse entrar numa prioridade de construção do grupo, ainda levaria dois anos. Então, nós resolvemos dar o dinheiro para o Estado construir. Porque o problema é o seguinte: é aquela coisa de que eu falei, da falta de estrutura. O terreno foi doado, a planta foi dada e, de acordo com o projeto, o sujeito era obrigado a pegar uma parte do terreno e doar ao Estado que ia construir o grupo. Nem sempre o Estado tem recursos disponíveis para essa aquisição. Mais do que isso, o grupo atual que funciona lá, funciona em oito casas, que nós cedemos gratuitamente para o Governo.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência esclarece que, no momento da inquirição, não são permitidas intervenções de outros Deputados. Tem a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do MDB do Rio de Janeiro, que falará também na qualidade de Relator Substituto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, espero que V. Ex.ª não desconte o meu tempo nessa preliminar que vou levantar. V. Ex.ª anunciou-me como Relator Substituto e eu agradeço a V. Ex.ª, mas, neste instante, a Comissão tem como Relator Substituto o nosso eminente companheiro que já fez a inquirição nessa qualidade e que terá a oportunidade de reinquirir, de acordo com os critérios adotados pela Comissão. De modo que, preliminarmente, quero dizer a V. Ex.ª que faço a inquirição apenas como simples membro da Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência esclarece que V. Ex.ª é um dos Relatores Substitutos como também o Deputado Theobaldo Barbosa, da ARENA de Alagoas, que não se encontra presente. Ao início da sessão, não se encontrando nenhum dos Relatores, a Presidência designou o Deputado Lincoln Grillo, para atuar nessa Comissão.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, acho que este é um assunto interno da Comissão, que oportunamente deve ser tratado, de modo que desloco a discussão desse tema para a oportunidade devida.

Ilustre Depoente, quantos filiados tem a entidade que V. S.ª preside?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — 81.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual é a contribuição de cada filiado para a entidade?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A média é de 5 salários mínimos mensais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª poderia estimar, mesmo que aproximadamente, o montante do orçamento da entidade que V. S.ª preside?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Por mês?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Por ano.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Cr$ 250.000,00 mensais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual a verba que a ABECIP usa de propaganda por ano?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Nenhuma.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não há, então, nenhum anúncio veiculado diretamente pela entidade?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. O que há é o seguinte: nós temos um fundo de promoção de poupança, que não é da ABECIP, é uma conta gráfica no BNH. Nosso dinheiro não passa na ABECIP. E há um Conselho Curador, no qual há um conselheiro indicado pelo CEF, e dois elementos eleitos pela ABECIP, juntamente com a eleição de sua diretoria, um representante da Sociedade de Crédito Imobiliário e outro da Associação de Poupança e Empréstimo. Esse Conselho é presidido por um diretor do BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E os recursos para essa propaganda?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Os recursos são em função de uma tabela e cada um paga de acordo com o percentual da assistência financeira que recebe do BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Cada filiado?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Cada sociedade de crédito imobiliário ou associação de poupança e empréstimo ou Caixa Econômica deste País.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Filiados à entidade?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — São todos filiados à ABECIP.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª falou na força que a entidade possui. V. S.ª poderia precisar mais qual é essa força e em que ela poderia ser empregada?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A força que nós possuímos em primeiro lugar, é a força da técnica, a força da organização e, acima de tudo, a força de um sistema que, partindo do zero, conseguiu chegar a quase 70 bilhões de cruzeiros de poupança, e a força que nos dá o dever de defender os interesses de 12 milhões de famílias que possuem caderneta de poupança, neste País e, acima de tudo, é a força moral de quem sabe. Por exemplo, o Presidente da ABECIP nunca usou uma passagem às custas da ABECIP. O Presidente da ABECIP não recebe diárias. Chega no Rio de Janeiro e prefere, embora morando em Belo Horizonte, pegar o seu carro e só anda em carro da ABECIP quando é muito necessário. Na APECIP, faz-se muita economia. O Almirante Fontinelli, que está aqui presente, é o seu Diretor-Executivo e nós costumamos brincar que ele faz milagre com as verbas, porque o que dizem todas as 81 entidades que existem pelo Brasil que nós somos os empregados mais baratos que eles têm na folha de pagamento. Então V. Ex.ª vê que para ter 250 mil cruzeiros entre 81 entidades, que dá uma média de 3 mil cruzeiros para cada uma, que é muito menos que um empregado que eles têm, para fazer todos os serviços técnicos e mandar tudo para eles.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª pode informar se já houve oportunidade de a entidade interferir no sentido da defesa dos filiados em fatos de concorrência desleal com empresas estatais?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. Acontece o seguinte: é que nós nunca tivemos concorrência desleal com empresas estatais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO —Veja bem, o conceito de deslealdade, aí, não é conceito moral de deslealdade, é o conceito empresarial de lealdade, isto é, os privilégios maiores para empresa estatal, os custos menores. É um conceito exclusivamente comercial de concorrência desleal. Não é nada de moral.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não há nada disso. Não há custo menor, mesmo porque as Caixas Econômicas Federal e Estaduais são filiadas à ABECIP e eu sou obrigado a defender todos. O que ocorre é o seguinte: nós temos as APEs que são entidades mutualistas; temos sociedades de crédit) imobiliário, que se dividem em dois grupos: um que é só sociedade de crédito imobiliário e outro que é sociedade imobiliária, pertencendo a um conglomerado financeiro — os grandes bancos —

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
165

e temos as Caixas Econômicas. Confesso a V. Ex.ª que não é fácil para mim, às vezes, conciliar todos os interesses, que são de grande interesse para o País. Assim, eu procuro realmente conciliar a todos. Eticamente, sempre pode ocorrer um probleminha, que costumo resolver por telefone. O máximo que pode ocorrer é uma visita. Eu elogiei muito o Presidente do BNH, talvez tivesse ficado faltando dizer uma coisa: não houve nenhum com quem já não tenha tido uma discussão muito violenta, no momento em que foi preciso colocar-se o problema. Eu diferencio muito a discussão técnica da pessoal. Nunca deixo as coisas descambarem para o lado pessoal. Mas, no momento em que foi preciso discordar — desde Sandra Cavalcanti até Maurício Schulman — não houve nenhum Presidente a quem eu não dissesse o que eu tinha de dizer. Mesmo sendo agente financeiro, sabendo que é contra o interesse da minha empresa. É por isso que tenho merecido a confiança dos meus pares para conduzir. Mas isso não ocorre só comigo, não. Ocorre com qualquer um dos diretores da ABECIP. O comportamento é igual.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No seu depoimento, V. S.ª se referiu à origem dos recursos para a propaganda dos filiados à ABECIP como uma taxa, um percentual. V. S.ª poderia explicitar melhor isto? Qual é exatamente a origem, qual é exatamente esse percentual, o montante desse percentual, se é igual para todos?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. O percentual é igual, a contribuição é que não é, porque é uma espécie de uma penalidade que o BNH dá. Aquele que se endivida mais, que realizar mais, tomando refinanciamento do BNH, paga mais pela publicidade. Por isso é que eu me referi aqui à Caixa Econômica, que é mais forte. Ela tomava menos dinheiro e se beneficiava mais da propaganda, porque toda propaganda é promocional. Ela não cita nenhuma empresa e, não sei se V. Ex.ª já teve oportunidade de observar, não permite que nenhum agente coloque um anúncio um segundo depois de uma propaganda de Caderneta de Poupança. É um pacto de ética, ninguém coloca um rabicho de anúncio do SBPE. Ninguém faz isso. Todo mundo respeita a propaganda promocional. Agora, realmente, é uma coisa muito bem estruturada e como cresceu muito estamos passando por uma reforma e aplicando uma parte para promoção e outra para treinamento de pessoal. Vamos pegar uma pequena parcela desses recursos, como estamos chegando a conclusão de que o sistema está crescendo muito e temos necessidade de treinar 7 mil homens/ano para o atendimento do sistema, vamos adotar uma pequena parcela desses recursos, que não chega a 20%, para aplicar em treinamento.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª poderia especificar melhor? V. S.ª falou em recursos. Esses recursos constituem um fundo?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Um fundo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esse fundo é administrado por quem?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Pelo Conselho Curador.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Conselho Curador é constituído de que pessoas, com que representatividade?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Um representante de APE, Dr. Elmo Queiroz, atualmente. Um representante de SCI, Dr. Marcelo Moreira, da LETRA. Um representante da Caixa Econômica, o Diretor Dr. Alceu Martinez e, o Presidente desse Conselho é o Dr. Oswaldo Iório, do BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esse Conselho então distribui esse percentual. Qual o critério de distribuição desse percentual?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — O critério é todo baseado em estudo de **marketing**. Nada foi, nem é feito a não ser na base do **marketing**.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não há nenhuma área de arbítrio na distribuição?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Tudo na base de **marketing**. Pessoalmente, eu vou dizer a V. Ex.ª uma coisa, às vezes, eu defendo uma tese muito rara dentro do **marketing**. Mas, como eu disse para V. Ex.ªs que eu tenho muito interesse pelo funcionamento dessa Casa, tenho muito interesse pela livre empresa neste País. Eu não sou daqueles que entendem que o empresário nacional só deve dar publicidade para uma cadeia jornalística, para os efeitos de **marketing** que ele recebe. Muitas vezes, devemos dar alguma publicidade para um jornal que em termos de **marketing** produz menos para nós, mas em termos de liberdade de imprensa e democracia desse País significa muito para a livre empresa. Eu defendo essa linha sem querer nenhum favor ou retribuição do jornal, porque entendo que neste País é tão importante a presença da Câmara dos Deputados e do Senado Federal como é importante a livre empresa. De modo que esse cuidado eu tenho pessoalmente de fazer. Às vezes, eu sei que o **marketing** encaminha para uma rede de jornalistas todo o maior volume de produção porque nos dá mais recursos de retribuição de vendas de caderneta de poupança, mas que está diminuindo a um outro jornal que também é muito importante para nós, às vezes da Oposição, porque ele é importante para que exista a liberdade de imprensa no Brasil. Tenho o cuidado de chamar a atenção que esse jornal também precisa ser atendido, precisa ser olhado e discutido pelo povo. Aí eu extrapolo um pouquinho desse Conselho e vou à reunião do Conselho como Presidente da ABECIP corrigir essas coisas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Ilustre Presidente, a Caixa Econômica Federal na sua propaganda também depende do Conselho na sua verba?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Cada empresa tem a propaganda individual. A outra é só promocional da caderneta de poupança.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E nessa promocional de caderneta de poupança não cabe à Caixa Econômica Federal parcela alguma desse fundo?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Ela também paga uma parcela.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Ela paga e recebe também?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Ela paga. Não sai em nome de nenhuma caderneta. Só sai caderneta de poupança. Não se fala nada mais do que isso. As demais propagandas são feitas com orçamento próprio das empresas que têm ampla liberdade, inclusive de escolher ter agenciamento próprio.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Ilustre Presidente, foi feita a mobilização do mercado financeiro internacional através de entidades filiadas à ABECIP, isto é, entidades filiadas à ABECIP procuraram o mercado financeiro internacional?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Têm procurado, mas dependem sempre de uma autorização do BNH, porque a letra imobiliária como garantia de empréstimos externos era uma forma muito fácil de se tomar empréstimos no exterior. Mas eu mesmo concordei com o Governo que era preciso haver um controle mais perfeito disso porque, se a letra tem garantia de 100% do Governo, não é como a caderneta de poupança, que tem garantia de até mil UPC, era preciso que o Governo tivesse um controle perfeito de como estavam sendo feitos esses empréstimos. Foi baixada uma instrução do Banco Central de que qualquer empréstimo com garantia de letra imobiliária era preciso antecipadamente ter uma autorização do BNH. O empréstimo externo com letra imobiliária para habitação a longo prazo pode criar problemas mais sérios para uma empresa, porque a diferença cambial pode ter um ano que é favorável e no outro muito desfavorável e criar problemas sérios para uma empresa que olhe somente o problema momentâneo, e não olhe o problema que já tivemos um exemplo no passado que nos deram alguns aborrecimentos quanto a isso. De modo que há uma preocupação nossa de autorizar, através de um decreto-lei, o BNH a dar aval externo e até hoje não conseguimos a regulamentação desse sistema. Mas, a verdade também é que não tem faltado dinheiro interno para o sistema. O que ocorre no momento é que, devido à projeção do sistema brasileiro no exterior, há uma oferta permanente, de alguns órgãos internacionais, em oferecer dinheiro às entidades do sistema. Mas esse dinheiro das entidades internacionais tem uma condição: só pode ser colocado em habitação, de baixo custo de interesse social, o que não era o forte dos agentes há muito tempo. Agora a verdade é que neste momento em que realmente o nosso País tem os seus problemas de balança cambial, continuamos sempre assediados para trazer dinheiro para o Brasil. Temos uma oferta da AID para trazer, através das entidades do sistema, 250 milhões de dólares para o Brasil, negócio este que seria muito bom para o Brasil, são a 28 anos e que muitas vezes o Governo brasileiro não tem achado interessante e que continuamos sempre dizendo ao Governo, ponto de vista pessoal nosso, que é interessado. Como eu vou com um grupo de empresas brasileiras aos Estados Unidos, esse mês, propus ao Presidente Schulman a reabrir o problema. Ele está estudando e está admitindo a operação desde que realmente as condições sejam em 28 anos. A única coisa que estamos pedindo a ele é que se faça o seguinte: se deve pedir a garantia de manutenção do valor do dólar pelo Banco Central, porque seria um risco muito grande jogar uma empresa brasileira nesse empréstimo. Ainda temos duas coisas para dizer: primeiro que temos um conceito bom e queremos abrir. Se conseguirmos essa garantia de manutenção do valor do dólar pelo Banco Central para as empresas brasileiras, poderíamos carrear uma quantidade imensa de dólares para aqui a longo prazo. Segundo é que eu não sei se V. Ex.ª sabe, nós criamos o Banco Interamericano da Habitação. O Banco Interamericano de Poupança e Empréstimo foi criado por autorização do Presidente Geisel. Foi criado praticamente dentro da ABECIP, porque foi um acordo entre o sistema venezuelano, o

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
166

Banco Nacional de Habitação da Venezuela, a ABECIP e, através da ABECIP, conseguimos o apoio do BNH e do Ministro Simonsen. Hoje existe o Banco Interamericano de Poupança e Empréstimo onde o Brasil e a Venezuela são os acionistas principais; Dr. Cleto Campelo Meireles, que está aqui, Diretor do Banco, está presente e que abriu uma perspectiva imensa para que possamos buscar dinheiro. Este Banco foi fundado o ano passado e ainda está começando a fazer as primeiras operações. Mas eu penso que através dele vamos trazer muito dinheiro para o Brasil. Sendo que a grande preocupação nossa é que a situação dos outros países latinos-americanos é tão ruim em matéria de dinheiro que nós, como brasileiros, às vezes, temos que pedir para ficar para trás e dar preferência a eles, que são todos amigos nossos, por causa das dificuldades e falta de recursos que estão enfrentando.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª poderia, mesmo que aproximadamente, estimar o montante do endividamento em relação aos recursos do mercado financeiro internacional obtidos para o sistema?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Das empresas privadas?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Das empresas privadas.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Houve muitos empréstimos de algumas dessas empresas que já entraram em liquidação extrajudicial, que foram resgatados e que não existem mais. Eu acredito que no volume de hoje não deve chegar a cem milhões de dólares.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Se não houver uma estrutra jurídica reciclada e revista, dando a essa iniciativa, que a meu ver, é digna de todo estímulo, porque também aplaudo e sou um entusiasta da iniciativa particular, acho inclusive o Estado um péssimo gerente. Mas saindo do plano conceitual para o plano objetivo, se o sistema não tiver uma estrutura jurídica apropriada e atualizada, a absorção desse dinheiro não se tornará difícil? O seu retorno não se tornará quase que impossível e o Governo não terá que subvencionar para que o sistema possa honrar seus compromissos com o exterior?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. Não porque o sistema está totalmente saneado. Algumas dificuldades que temos agora em alguma empresa do sistema é de ordem técnica, mas o Governo já teve a coragem de fazer a liquidação das empresas que realmente constituíam risco financeiro. Isso para mim, devo confessar que é dolorosíssimo porque é claro eu tenho em primeiro lugar de enfrentar o Governo e defender a empresa que é associada da ABECIP. Eu só posso admitir com o Governo, aceitar que a liquidação extrajudicial vai ocorrer depois que o Governo me prova. Aí é que vai aquela pergunta da força, porque se realmente a minha força valesse alguma coisa para salvar alguma empresa eu punha essa força para valer. Mas o meu problema é o seguinte: no momento em que verifico que não tem saída, que não tem possibilidade que o Governo não tem outro caminho, eu tenho que aceitar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Como no caso LUME?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Também neste caso. Eu tentei por todas as formas que não ocorresse. Mas as outras empresas, às vezes eu tenho uma empresa que possa ter um problema, porque eu disse aqui que lucro não é pecado. Lucro existe na razão e na capacidade do administrador. Ninguém nasceu administrador com estrela na testa. Às vezes, V. Ex.ª põe uma empresa muito boa na mão de um sujeito, com capital muito grande, e com capital pequeno na mão de outro, o pequeno tem muito lucro e o grande vai para o brejo. De modo que o problema todo de que a gente procura, por isso é que existe a ABECIP. Então, o problema porque com essa verba mínima de duzentos e poucos mil cruzeiros por mês, nós sabemos que uma pessoa está lutando com dificuldade, nós vamos lá, damos curso, damos treinamento, damos assessoria e mostramos como é que faz. Quando eles têm problemas técnicos dentro do BNH que não sabem fazer, eu vou pessoalmente para dentro do BNH. Muitas vezes sem a empresa saber que estou fazendo. Eu vou para dentro do BNH, escuto o BNH, olho com eles, peço para ver e aí é o tal negócio, a confiança do BNH no presidente da ABECIP. Também o que eu sei aí nesta hora ninguém sabe. Não falo com ninguém, não é assunto de diretoria da ABECIP, não é coisa nenhuma. É coisa minha de dar uma assistência pessoal. Mas eu acho o seguinte: no momento em que o Governo fizer duas coisas: regulamentar o aval do BNH para empréstimo externo e segundo: assumir a responsabilidade do risco cambial, porque quem interessa que traga dólares para o País é o Governo. Agora defender que qualquer agente vá tomar dinheiro a 20 ou 28 anos de prazo no exterior assumindo o risco cambial e, portanto, criando a possibilidade de criar um problema seríssimo para o sistema que não vai afetar a empresa dele, vai afetar todas do sistema que não tomaram dinheiro, se ocorrer um fato com ele, essa eu sou contra.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª falou a respeito da liquidação extrajudicial promovida pelo Governo e falou com bravura, com coragem a respeito do cumprimento do seu dever na defesa dos seus associados.

Qual é o critério adotado no policiamento da ação desses associados de molde a prevenir a necessidade da liquidação extrajudicial promovida pelo Governo? Qual é a ingerência do BNH e do Banco Central no caso da ação desse policiamento? Qual são os critérios adotados e as compensações oferecidas para a absorção dos caroços oriundos de liquidação judicial, extrajudicial ou de qualquer natureza naqueles casos de determinadas firmas que pertencem ao sistema liquidado ou em liquidação e que são transferidas para outros grupos para serem por eles absorvidas? Qual é este critério e a compensação dada a esses outros grupos para absorver esses caroços?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Em primeiro lugar, voltando aí no início da pergunta, temos uma inspetoria. O BNH faz por delegação do Banco Central toda a inspeção de todas as entidades periodicamente e mantém um sistema de controle tanto regional como nacional sobre cada operação de cada entidade muito rigoroso. É bem verdade que esses fatos que ocorreram são conseqüências de início ainda, quando essa fiscalização não estava bem estruturada e desses problemas que vamos ver se salva, vamos ver se conserta, que graças a Deus está acabando no Brasil. E também de uma outra coisa: nesse sistema nosso, só realmente baixam-se custos e tem rentabilidade através da economia de escalas. Daí a importância desse modelo econômico que foi lançado pelo Presidente Geisel. Por exemplo: o Presidente Geisel quando visou esse modelo novo visou dar escalas às pequenas associações do Nordeste que eram muito eficientes mas não tinham escalas para poderem sobreviver. Então eu tinha um problema sério com o BNH para enfrentar. Como conseguir escala para essas associações sobreviverem? No Rio de Janeiro há um comentário em um seminário de **marketing**. Vieram muitos americanos para discutir conosco **marketing**; num momento um dos técnicos falou assim: "O Sr. quer saber de uma coisa? Poupança aqui no Rio de Janeiro entra por debaixo da porta com a porta fechada." Esse é o Rio de Janeiro. Mas essa não é a posição no interior de Minas, de Goiás, do Nordeste, do Sul. De modo que esse problema primeiro temos que ter uma economia de escala e quanto àquelas empresas que não tiveram esses problemas e cujas administrações realmente foram mal, aconteceram os fatos. Caroço no sistema praticamente não existe. Houve uma operação de uma entidade de São Paulo em que se verificou que uma empresa ia mal por má administração e apareceu um grande banco que quis ficar com essa empresa. Assumiu todos os prejuízos, e quando ocorre isso, o BNH faz um plano de recuperação econômica da empresa. É neste momento que nós entramos. Quando o plano de recuperação econômica da empresa é viável e o BNH ou nós mostramos ao BNH, poder fazer esse plano de recuperação econômica dessa empresa, que ela recupera tanto no primeiro ano, tanto no segundo ano e vamos fazer uma administração fiscalizada, esta então é viável. Caroços propriamente não houve. Houve uma transferência no BNH neste lado. Agora as outras todas que tinham um plano de recuperação econômica nós fizemos e já estão relativamente bem. Eu diria a V. Ex.ª que estamos sem problemas no momento no sistema. Aquelas onde o caroço existia não têm recuperação possível. Aí é liquidação extrajudicial porque não interessa apurar o caroço econômico, o caroço financeiro. O que nos interessa é encontrar irregularidades que pudessem ser taxadas em outra órbita que não seja do Banco Central. Então, isso é que não podemos permitir porque, isso atinge não a empresa mas atinge o sistema. Então, na defesa do sistema não podemos dar cobertura a essas empresas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente me adverte que meu tempo terminou. Apenas como membro desta CPI teria inúmeras perguntas a fazer, mas, disciplinando, faço apenas uma última pergunta. A garantia dada pelo Governo não significa um ponto de venda extraordinário para o mercado?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A minha opinião é que toda vez que há uma liquidação extrajudicial nós crescemos mais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Eu digo, a garantia dada pelo Governo. Então, a resposta de V. S.ª é afirmativa?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Pediria a V. Ex.ª permissão para completar a resposta. Eu digo que toda vez que há uma garantia, uma liquidação nós crescemos mais, porque a garantia é do Governo, mas a garantia também é do próprio sistema, porque essa garantia não é de graça, não. Essa garantia é dada por um fundo que nós pagamos. V. Ex.ª talvez não esteja informado que o Governo não faz essa mágica toda com dinheiro dele. Ele faz com o nosso dinheiro. É uma carteira de fundo de garantia do BNH, uma espécie de seguro. Nós todos, agentes, pagamos mensalmente o BNH para ter um fundo de liquidez e garantia nestas horas. Nesta hora que ocorre o problema,

o Governo chega e paga. V. Ex.ª imagine, em dez anos quanto é que esse fundo já tem. Tem dado para pagar todo mundo. Outro dia fui a um seminário de economia na redação de um jornal com todos os outros presidentes do outro sistema. Se esses sistemas gritassem menos contra a caderneta de poupança e procurassem aprender mais conosco em matéria de técnica e de eficiência de trabalho, eles dariam grande lucro para esse País.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não há dúvida. Eu, provocado por V. S.ª, faço da minha última pergunta a penúltima e, afinal, faço a última. Qual a contribuição da ABECIP na formação de técnicos, já foi falado, mas na elaboração de um planejamento de uma nova política habitacional no Brasil?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Nós não inovamos nada. Mas nossa técnica é muito diferente, primeiro porque todas que estão aí participamos dela. Segundo, que fazemos o seguinte: não ficamos satisfeitos com o que já fizemos. Então, como sabemos que permanentemente o BNH está imaginando alguma coisa nova, permanentemente também estamos estudando alguma coisa nova. Então no momento em que o BNH chega a alguma coisa e põe algum plano novo na nossa frente, sempre temos alguma coisa para empatar com ele, para por em cima da mesa. Somos uma entidade que, além das reuniões de diretoria, de dois em dois meses, reunimos o Conselho Deliberativo da ABECIP, que é um conselho técnico, de representantes de quase todas as entidades, de dois em dois meses em um Estado diferente. Então vamos no Brasil inteiro colher opiniões do que está ocorrendo nos outros Estados e temos uma média muito boa. No mês seguinte vamos para a reunião de diretoria, eu mesmo me dou ao trabalho com os meus assessores de preparar o que escuto nas reuniões, coloco como linha de ação do Presidente da ABECIP. Na verdade eu não faço nada que eu queira fazer. Faço aquilo que os outros mandarem fazer. Agora, o que mandarem fazer eu procuro fazer bem.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Apenas me permito solicitar que o Presidente da ABECIP, dentro das possibilidades, remeta a esta CPI esses estudos, porque acho que uma das missões precípuas desta Comissão é oferecer opções, nova projeção e talvez até novos conceitos para a reformulação da política habitacional no Brasil. Acho que a nossa preocupação não é apenas a de aferir o que está acontecendo no sistema, investigar as deficiências ou as fraquezas ou defasagens do sistema, mas sobretudo projetarmos. Sr. Presidente, acho que esses estudos são subsídios preciosos para a Comissão, porque realmente faço votos para que a Comissão no seu relatório possa oferecer às autoridades competentes soluções, caminhos e conhecendo e respeitando o trabalho da ABECIP em prol da política habitacional do Brasil, acho que os seus estudos serão preciosos subsídios para os trabalhos da Comissão. Agradeço, Sr. Presidente Nylton Velloso, a maneira lúcida, corajosa e digna com que V. S.ª respondeu minhas perguntas e quero me congratular com a expressão da sua presença aqui que foi uma contribuição valiosa para os nossos trabalhos. Muito obrigado e desculpe se fui tão extenso nas minhas perguntas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, em sua fala disse que fazer com que o sistema de poupança e empréstimo para habitação que paga juros a seus depositantes e investidores e concorre assim com todo o mercado de capitais, opera com taxas, juros, tal, e a finalidade é lucro, natural deve ser lucro. Mas esteve aqui nesta Comissão a primeira Presidente do BNH, a Deputada Sandra Cavalcanti. Naquela época o sistema era de 1% sobre a folha de pagamento que era recolhido sobre o INPS, os institutos, e que esse dinheiro não custava assim para o BNH o tanto quanto custa hoje, onde vem onerar demais os mutuários. Então eu pergunto a V. Sa., Sr. Presidente, se a afirmativa da então Presidente do BNH é válida, porque inclusive ela afirma que o BNH hoje deixou de ser um Banco, e realmente deixou de ser um Banco, vive, usando uma expressão que foi dita na ocasião, com a batata quente na mão, doido para passar a batata quente para outro, para tomar esse dinheiro, dar o seu custo. Esta é a pergunta que faço a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A minha grande amiga Sandra Cavalcanti, a quem eu já disse rendo todas as homenagens da criação do banco, inclusive da feitura da lei que realmente eu acho sábia, nós não possuíamos nada em dimensionamento naquela época de recursos no Brasil. A verdade é que passado o primeiro ano de arrecadação verificamos que a arrecadação total do BNH era de 30 milhões de cruzeiros. Com 30 milhões de cruzeiros não se resolvia nem o problema de Jacarepaguá. De modo que tinha de haver uma outra solução. Tentou-se uma outra solução injusta de se criar uma sobretaxa nos aluguéis, porque ainda vai onerar mais aqueles que não tinham casa e que pagavam o aluguel. É um problema que, hoje, ainda não se resolveu, porque há uma grande parte daqueles papéis que já tiveram autorizada a sua devolução e que não podem ser devolvidos porque o sujeito perdeu o comprovante. Realmente, quando eu disse aqui que, em um certo momento, nós conciliamos poupança e empréstimo com COHABs, claramente, — a D. Sandra é grande amiga e eu tenho grande admiração por ela — mas naturalmente D. Sandra veio de uma COHAB e tinha uma visão de COHAB. Eu vinha de uma Caixa Econômica e tinha uma visão de poupança e empréstimo. E nós começamos, cada um, a defender uma coisa. Eu não entendia de COHAB e ela não entendia de poupança e empréstimo. Em um certo e determinado momento, nos últimos meses do banco, nós dois já tínhamos nos convencido de que a COHAB era imprescindível — e tenho muita honra de ter sido o autor e fundador da COHAB de Minas Gerais — e ela já tinha compreendido que poupança e empréstimo era imprescindível e, também, começou a me dar um apoio muito grande. Mas, a verdade, é que os recursos não existiam. O problema do BNH era muito sério. Daí o BNH se transformar num banco de depósito, através do FGTS, e esse trabalho que se fez de incentivar a caderneta de poupança que hoje é maior do que o FGTS. Não haveria tido solução para coisa alguma se fosse um banco. Aí está o SESI, SESC, com um percentual maior do que o BNH dispunha para habitação, com a turma da iniciativa privada eficiente, capaz, mas que, jamais, quis entrar no problema de habitação. Se fosse com aquele percentual que a D. Sandra se referiu não era nem preciso se criar o BNH. Era só baixar um decreto dizendo: "Fica o SESI e o SESC obrigados a fazer habitação". Não. Isso, positivamente, não funciona. E, daí, foram gerados os problemas que surgiram e que eu disse que ela teve a grandeza de preferir sair do BNH, para não atrapalhá-lo. Era a política. Essa é a grandeza do político. O político que conhece os problemas. A D. Sandra tem um amor pelo BNH. Ela trata o BNH como se fosse um filho e com direito, porque eu sei o quanto ela fez para criar o BNH, em uma época em que nós todos lutávamos pelo BNH. Mas, tecnicamente, ela não está certa nesse aspecto. A única solução em qualquer parte do mundo é a poupança. Existe um sistema de poupança contratual que é um problema na Alemanha. Quanto à batata quente, eu diria, não há batata quente. Graças a Deus, de vez em quando, a batata esquenta e dá para o BNH fazer desvio para as outras atividades econômicas do Brasil. O que há, realmente, é o seguinte: quando o dinheiro do BNH é demais o BNH faz uma espécie de operação triangular, aplica em vários terrenos, aplica em outra coisa, o BNDE atua e há uma arrancada. É isso que o Governo faz. O Governo está com os cordéis na mão. Se habitação cresce demais, e o material de construção não funciona, o Governo trava a habitação e não deixa o material de construção inflacionar demais o preço da habitação. Se falta dinheiro para um outro setor da atividade, o Governo, através do BNH, faz com que se desvie dinheiro para aquele outro setor. É por isso que eu falo com esse entusiasmo do Brasil. Quando me refiro a V. Exas. sobre esses países todos é porque gosto muito desses países da América Latina. Tenho grande amigos. Fui Presidente da União Interamericana de Poupança e Empréstimos e estou sempre presente. Se eles tivessem uma batata quente igual a que nós temos na mão, que felicidade eles teriam. Eles não diriam como um argentino e um chileno, almoçando comigo, outro dia, em Caracas: "Você pode imaginar o que é morar num País que tem uma inflação de 1% ao dia?"

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. Sa. Mas, disse V. Sa. ainda que o sistema de cobrança, através do sistema bancário existente, falhou completamente. Ainda a Presidente do então BNH, aqui, nesta Comissão, disse que não entendia por que foi necessário se criar uma estrutura para financiamento e cobrança, encarecendo, inclusive, porque se os bancos já estavam montados com capacidade para chegar ao mutuário, não entendia essa cobrança. E, se olharmos assim, à primeira vista, ela está correta.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — À primeira vista, sim.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então, no meu entender, perguntaria a V. Sa. porque nós aqui — como disse o Deputado que me antecedeu — a nossa finalidade nessa Comissão é chegarmos ao final, é de ouvirmos pessoas como V. Sa., como a ex-Presidente Sandra Cavalcanti, como vamos ouvir o Presidente da CEF, o Presidente do BNH, a uma conclusão, a uma sugestão ao Governo — se assim for possível — para darmos uma melhor continuidade ao SFH. Então, pergunto a V. Sa. se o conceito da então Presidente do BNH também é errôneo nesse ponto?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — É. Vou explicar por quê. O banco é um organismo eficiente para cobrar uma promissória. Há um emitente, dois avalistas. Se a pessoa não pagou, dentro de 8 dias ele manda um aviso para o cartório. Se o emitente não pagar, o avalista pula para pagar. Se nenhum dos dois pagarem, a diretoria do banco debita na conta do gerente e ele se vira para pagar para não perder o emprego. No nosso caso é diferente. Primeiro, é que, quem vai pagar, às vezes, é a dona de casa e em todos os casos cada vez que ela vai pagar ela quer uma explicação. E acontece que, de vez em quando, a pessoa é chofer

de táxi e chega lá dizendo: "Sou chofer de táxi, bati meu táxi no poste e estou sem poder pagar". Como é que o Sr. vai fazer para me ajudar?" Então, eu tenho que fazer o seguinte: consolidar a dívida, fazer um novo contrato, levá-lo ao cartório, averbar, às vezes, financiar para ele as despesas de averbação desse contrato. Ou então, se ele não pagar, para eu poder executá-lo tenho toda uma legislação. Tenho que mandar a ele um aviso prévio, avisar ao seguro, dar prazo, ter uma máquina para executar, coisa que o banco não tem e não quer ter. Isso exige uma especialização.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Correto, Sr. Presidente. Eu perguntaria: o banco já tem o seu prédio, seu pessoal e seus imóveis. Ele, com pessoal capacitado...

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. Não capacitado.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não. Capacitado, porque quem trabalha em banco, de modo geral, é capacitado. É quem poderia fazer uma especialização para se melhorar e, dentro desse sistema atender...

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Permita-me, Deputado. Quando fui fazer estágio pela primeira vez nos Estados Unidos, os americanos me ensinaram uma destas coisas: "Quando você quiser fazer um funcionário para sua instituição e se ele chegar com um pedido de empresa que puseram lá para você, para crédito imobiliário, por exemplo, você não aceita, porque a mentalidade é tão diferente, de administrar crédito imobiliário, que não dá certo". Tenho testado isto tantas vezes na vida. O nosso problema poupança e empréstimo — esse negócio de que nós falamos — poupança familiar — isso requer carinho, quer realmente, afetividade, quer que a gente se imiscua no problema. Então, o problema da cobrança no banco é no caixa. A pessoa chega lá, paga ou não paga. O nosso não. O nosso é nossa linha reservada para poder atender a esse prestamista que não paga, para isso nós temos uma cabine, quase como um confissionário. Nenhuma família quer chegar ao balcão contar as suas misérias de vida para um caixa. Ela quer chegar para uma pessoa que ela sabe que foi preparada para ouvir as suas dificuldades de vida e encontrar um solução para ela. E é isso que nós, a princípio, estamos fazendo. V. Ex.ª vai me dizer: "Todos os agentes estão preparados para isso?" Ainda não estão. Nós estamos fazendo esse funcionário. O que nós estamos fazendo? Um esforço imenso para que uma família tenha casa. Amanhã, porque alguém deixou de pagar duas prestações, vamos tirar a casa dele? O problema é que nós temos que fazer um esforço imenso para não tomar a casa. Só devemos tomar a casa quando ele não tiver recurso mesmo, quando a pessoa provar que é contra a qualquer coisa. E foi isso que aconteceu. A cobrança foi para os bancos, que não scuberam cobrar. Quando vinha para nós o atraso era de tal natureza que nós não tínhamos outro jeito para fazermos isso. Agora, a verdade é que nós conseguimos, com esse sistema de cabine, conversar, consolidar a dívida, conseguimos resolver mais de 80% de problemas. Só sobraram esses conjuntos de problemas que eram 20% dos problemas. Então, banco não foi feito para cobrar prestação de casa.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, V. Sa. que foi diretor-presidente da CEF, em Minas Gerais...

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Estadual.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Estadual. Mas também se encaixa, talvez, V. Sa., aqui, na sua exposição, diz que "esta opção do Governo brasileiro que, ao nosso ver, se houve muito bem em considerar a habitação como um meio e não como um fim". E, pelos resultados obtidos pela CEF, nesse País, há a impressão de que a expressão não está correta, porque os lucros fabulosos que tem a Caixa Econômica fogem do seu princípio para o qual ela foi criada. Então, a pergunta a V. S.a: está certo esse conceito?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Mas, seria habitação, seria Loteria Esportiva ou seria financiamento ou os outros casos...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Faço outra pergunta a V. Sa. Fui Diretor da CEF, no meu Estado. Faço outra pergunta em contrapartida. Os empréstimos que as Caixas Econômicas fazem, em seu Estado, na maioria dos depósitos que têm, ela não paga correção monetária daquele depósito, na maioria do dinheiro que ela tem depositado. E em quase todos os empréstimos que ela faz, aplica correção monetária desumanamente em cima do mutuário, e V. Sa. deve saber disso.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Eu lhe diria o seguinte: que na correção...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª faz um empréstimo na Caixa Econômica e hipoteca sua casa para a própria melhoria de sua casa e lá vem correção monetária — correção monetária sobre o saldo devedor — e o mutuário, o infeliz, que cair nas mãos da Caixa Econômica, nessa finalidade, ele só paga com a morte.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Deputado, V. Ex.ª vai me permitir que eu faça essa afirmação e gostaria de ter oportunidade de conversar com V. Ex.ª, pessoalmente. V. Ex.ª está cometendo uma injustiça.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu tenho exemplo no meu Estado.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. Não é assim.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Pode não ser no total.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não. Não há no Brasil inteiro. Não é no seu Estado. A Caixa Econômica paga juros sobre correção monetária, sim. Tem uma preferência do público totalmente. Então, o Deputado agora mesmo me perguntava se nós tínhamos alguma queixa para fazer sobre os privilégios. Não há privilégio. Há o seguinte: há uma tradição. Se V. Ex.ª perguntar ao nordestino que chega ao Rio de Janeiro ele responderá que o pai, o avô e o bisavô já falavam em Caixa Econômica. O primeiro dinheiro que ele ganhar no Rio de Janeiro vai para a Caixa Econômica. É uma preferência extraordinária. Realmente, nesse problema de pagar correção sobre caderneta de poupança, não só o BNH fiscaliza, como nós fiscalizamos e o povo brasileiro fiscaliza muito mais.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª não está entendendo. Estou dizendo que nem todo o dinheiro depositado na Caixa Econômica está sujeito à poupança e à correção monetária.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Mas nem todo empréstimo dela também.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Minoria absoluta. Vou trazer a esta Comissão — com a autorização do Sr. Presidente — o sistema empregado pela Caixa Econômica, que acho desumano. Há mutuários ainda antigos, que vêm sofrendo na Caixa Econômica. Por isso que fiz esta pergunta a V. S.ª, como Diretor da Caixa Econômica Estadual.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Na nossa Caixa Econômica Estadual — como a costumo chamar porque tenho tanto amor pela Caixa Econômica Estadual de Minas Gerais como a D. Sandra tem pelo BNH — o problema todo é que nós começamos a trabalhar com poupança e empréstimo — e o Deputado Jorge Vargas que está aí sabe disso muito bem porque me ajudou muito naquele tempo, antes de o BNH começar a funcionar como sistema de poupança e empréstimo — nós já tínhamos trazido isso para o Brasil e estávamos já trabalhando com isso na Caixa Econômica Estadual de Minas Gerais. Lá não temos esse problema. Os lucros da Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais são modestos e o que ela, por exemplo, aplica na agricultura representa, realmente, um trabalho que a Caixa Econômica de Minas fez para a ACAR. É uma coisa extraordinária. Creio que a Caixa Econômica Federal procura desempenhar uma função muito grande no Brasil. Agora, há um contrasenso. Aí, creio que é muito importante o que vou falar para esta Comissão. A CEF é quem devia ficar com o ônus de financiar aquele mutuário de custo mais baixo, com a casa de menor valor. A CEF procura se desviar desta linha. Eu compreendo esta linha e aí é que vai aquela efetividade da iniciativa privada. A iniciativa privada tem capacidade de fazer a baixo custo e sustentar um empréstimo de baixo valor. A máquina da Caixa Econômica é muito grande e muito difícil de se poder fazer. Refiro-me ao Decreto-lei n.º 19. Eu disse que um dos grandes serviços que o Presidente Nascimento Silva prestou, quando, através do Decreto-lei n.º 19 ele obrigou inclusive às Caixas Econômicas Federais — que, naquela época, cada Estado tinha uma — a fazerem a correção monetária que não faziam. Havia uma concorrência desleal ao sistema. Mas, posso dizer uma coisa a V. Ex.ª: a CEF tem melhorado tanto com a iniciativa privada que...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Após a unificação.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Tem melhorado, extraordinariamente, e é um concorrente pesado para nós hoje. A única alegria que nós temos a favor dela é que, lá na Av. Rio Branco, naquele quarteirão todo, ela abriu a porta para a rua onde não há movimento. Ficamos contentes, porque ela nos dá uma oportunidade. Mas a verdade é a seguinte: é uma concorrente dura, de igual para igual, cobra taxas de abertura de crédito dos empréstimos mais altos, o que nós não podemos fazer, não conseguimos fazer tão baixo como para eles. Só estamos conseguindo agora fazer por causa desse movimento de economia de escala, que o Presidente Geisel votou. Creio que há o seguinte: ela pode ter seus deficitos, mas nós temos que reconhecer que antes da Loteria Federal passar por ela, ela estava falida. Todas elas enfrentavam uma dificuldade tremenda. Hoje, é uma potência e mais do que uma potência. Ela também está preocupada em treinamento pessoal. Elas participam conosco das excursões com

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
167

o BNH, de igual para igual, sentam-se a nossa mesa, se vão para a discussão. Não pedem privilégio em Belo Horizonte e posso enviá-los depois a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu agradeceria a V. S.ª e gostaria que eles fossem enviados ao Presidente da nossa Comissão.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Pois não. Com muito prazer.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado, Sr. Presidente, e fico grato pela sua participação.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Gostaria de fazer uma única observação porque V. Ex.ª é do Espírito Santo. Gostaria de prestar homenagem ao seu Estado, que é o Estado em que o Governo mais se afina com o BNH no Brasil.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Correto.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A presença do Governador Élcio Álvares no programa de cooperativas, em todos os programas em que nós, agentes do BNH, sentimos prazer em trabalhar no seu Estado, porque aquilo que a gente não encontra nos outros Estados encontramos no Espírito Santo, aquela vontade do Poder Público de se juntar conosco para realizar o programa.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — É. Eu disse inclusive isso à ex-Presidente Sandra Cavalcanti. O Estado do Espírito Santo nada tem a reclamar do BNH. Só temos recebido grandes atenções e tenho a impressão de que o próprio Governo e o povo também já têm correspondido à confiança que o próprio BNH e o sistema financeiro depositam em nosso Estado. Agradeço a V. S.ª pelo elogio que faz ao meu Governador Dr. Élcio Álvares.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — O BNH é que deveria agradecer ao Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado a V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O seguinte Deputado inscrito para inquirir o Depoente é o Deputado Fábio Fonseca, do MDB de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Presidente, primeiramente, uma questão de ordem. Queria cumprimentá-lo pela felicidade que teve de, na ausência do Relator-Substituto, do Relator oficial, em convidar o ilustre companheiro Lincoln Grillo, que teve a oportunidade de descortinar, de maneira brilhante, o papel, porque fora apanhado de surpresa e saiu-se muito bem. Esta homenagem não é feita a ele por ser do meu partido, mas por ser conterrâneo e co-estaduano. Esse é o brilhantismo que o Triângulo Mineiro traz como contribuição a esta Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Aliás, é uma característica de todos os membros desta Comissão. Tem V. Ex.ª a palavra.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Em seguida, eu gostaria de prestar aqui um esclarecimento muito importante a toda a Comissão, não de homenagem, mas de reconhecimento ao Presidente Nylton, que, em todos os momentos em que nós o procuramos para soluções, não só de Nações Unidas, em que, possivelmente, quase 50% eram invasores, ele deu uma solução a bordo do avião, que comuniquei depois ao Sr. Ministro Rangel Reis, muito bem recebida pelos mutuários das Nações Unidas. Foi quando ele disse que, em vez de fazer o despejo, ele sublocava os imóveis àqueles mesmos mutuários. Apenas executava a ação porque a lei assim exigia, mas ele daria um prazo de um ano. Se todos passassem a cumprir os seus compromissos, ele voltaria a revender o imóvel ao mutuário. Realmente, foi um ato de justiça e de humanismo até, porque outros seus companheiros assim não têm se comportado. Mas, Presidente Nylton Velloso, é espinhosa a nossa função aqui de Deputado, especialmente no caso do sistema habitacional brasileiro, em que se costuma levar à frente, com muita segurança e tenacidade e até mesmo com uma certa dose de hierarquia, que aprendi muito bem quando nos campos de batalha na Itália. Tornei-me, assim, um pouco rígido. Aprender a respeitar para ser respeitado. Mas, vamos levar em consideração que tudo o que nós viermos a falar, V. S.ª receberá com o **fair play** que tem tido até agora, porque é uma missão espinhosa a nossa de inquisidor. Recordo-me que o nosso saudoso chefe, comandante na Itália, Humberto de Alencar Castello Branco, quando aceitou as sugestões da Deputada Sandra Cavalcanti para função do BNH, o fez dentro dos princípios mais elevados de uma justiça social. No decorrer do período, até os próprios bancos — segundo declaração da Deputada Sandra Cavalcanti — não aceitavam mais fazer negócios através do BNH, nem mesmo cobrança, porque isto não os interessava. Os sistemas bancários acreditavam que, naquela época, o interesse era muito pequeno. Posteriormente, o sistema habitacional brasileiro foi se desenvolvendo e começaram a aparecer interesses das empresas privadas. Segundo ela, tentou, de todas as maneiras, que o caso ficasse ainda dentro do campo da filosofia e de um ideal de justiça social. Mas, disse ela, nesta Comissão, que, lamentavelmente, passou a escapar dos seus poderes e das suas sugestões — e do próprio Presidente — essa iniciativa. Então, não só a rede bancária existente, como as Caixas Econômicas — e depois o aparecimento do Sistema Financeiro, que é hoje comandado pela ABECIP, sob a presidência de V. S.ª, que, realmente tem engrandecido o sistema. Mas, perguntaria, primeiro, o seguinte: para fazer parte do Sistema Financeiro, são bem examinadas as condições dessas empresas ou qualquer uma que componha o seu capital pode fazer parte?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Em primeiro lugar, foi dado pelo Banco Central, para cada região do sistema, tantas cartas patentes, em que, naquela época, no início de 1967, 1966, ninguém queria ainda. O BNH precisava de procurar grupos financeiros, inclusive bancos, oferecendo-lhes para que organizassem uma sociedade de crédito imobiliário. Foi dada, naquela época, também a sociedade de crédito, financiamento e investimento a oportunidade de criarem uma carteira de crédito imobiliário, com a condição de que, três anos depois, eles então poderiam transformar a carteira em sociedade de crédito imobiliário. Não era preciso nem capital. Nenhuma delas se interessou. E, em 1967, quando foi feito o Decreto-lei, que criou as Associações de Poupança e Empréstimo, aí já não foi o Banco Central que estabeleceu o número máximo de entidades por região. Tornou a acontecer a mesma coisa. Era preciso que o BNH pedisse a grupos para se organizarem. Depois de feita a sociedade, a escolha de Diretores foi muito rígida. O processo de aprovação de um Diretor pelo BNH e pelo Banco Central é o mesmo que se faz na escolha de um diretor de banco. Temos que apresentar os mesmos dados, as mesmas condições, o mesmo cadastro e as mesma informações. Tudo é feito de forma idêntica à escolha do diretor de banco. De modo que hoje não pode haver uma financeira sem mais nem menos. Por isso é que passou a ser disputado. Então, muitos bancos que, na ocasião, foram convidados, insistidos mesmo para terem uma sociedade de crédito imobiliário, disseram que aquilo era uma loucura, que aquilo não funcionava. Hoje, querem ter, de qualquer maneira, uma carteira. Como não podem ter, citam essas briguinhas que V. Ex.ª vê aí, mais ou menos, como aquelas brigas nossas entre Atlético e Cruzeiro, que ficam entre a Caderneta de Poupança e os bancos. Só que lá nós ganhamos, empatamos e de vez em quando nós apanhamos. Nessas de cá, estou sempre ganhando.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Presidente Nylton Velloso, mais uma outra pergunta. Sabe-se, perfeitamente, que, de 1968 a 1973, o BNH fez uma inversão de 18,5 bilhões e teve uma rentabilidade de 41 bilhões, 700 e poucos milhões, segundo livro publicado pelo Dr. Rubens Vaz, "O BNH e o seu desenvolvimento" — um livrinho marrom que V. S.ª deve ter, também.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Perfeitamente.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Foi quando nos levou a trazê-lo a esta Casa, exatamente, no antigo auditório Nereu Ramos, e lá ficamos muito preocupados com algumas declarações, do, então, Presidente do BNH. Disse-nos ele que para resolver o problema de moradia no País, só poderia ser feito com um controle familiar. Então nós interpelamos: se se aplicou 18,5 bilhões, teve uma rentabilidade de 41 bilhões, 700 e poucos milhões de cruzeiros, por que motivo não se aplicou isso na justiça social que é a finalidade do BNH? O Dr. Rubens Vaz não nos pôde responder naquele momento. Ao Ministro Rangel Reis, quando esteve aqui, nós também perguntamos a ele a razão de se publicar balancetes do BNH, demonstrando lucros, como foi publicado agora, com menos de 1,5 ano de atividades do Dr. Mauricio Schulmann, quase 2 bilhões de cruzeiros de lucros. Perguntaria a V. S.ª, Presidente de uma das estruturas mais sólidas e que reconheço que tem prestado serviços a uma grande parte delas, a maioria, às vezes desserviços como já tem acontecido, com grandes furos e às vezes mesmo até com espírito de desumanidade de alguns companheiros de empresas financeiras, perguntaria: não seria mais justo que este dinheiro fosse aplicado exatamente nesse grupamento de mutuários de baixa renda que, às vezes, lhe escapa por uma série de circunstâncias as possibilidades de saldar os seus compromissos e tornar um inadimplente?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — O lucro explicaria da seguinte forma: houve uma programação dentro do BNH em que se obteria lucro nas aplicações, na classe média e se teria prejuízo nas aplicações em maior volume na parte de COHABs e de habitações populares. O que ocorreu é que, por falta muitas vezes de colaboração dos governos estaduais e municipais, não se colocou essa parte das aplicações que eram para ser feitas socialmente, e, portanto, ia representar prejuízo, então, quando essas não puderam ser feitas, não por culpa do BNH, mas por culpa daqueles poderes que não deram a colaboração que precisava, o lucro do BNH apareceu. O BNH, voltando a aplicar como está tocando, agora, com o plano novo de COHABs, com o Plano

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
168

do Lote Urbanizado, ele vai voltar ao estágio e, mais do que isso, realmente, em 1971, foram baixadas as taxas de juros do BNH e agora, em 1974, baixadas mais pelo Presidente Geisel. Então, essas distorções, ao meu ver, foram corrigidas precisando, agora, efetivamente passar para maior eficiência nas aplicações. Quanto a essa distribuição para os mutuários inadimplentes, sou contra toda a forma de paternalismo, como também sou contra toda a forma de injustiça. Portanto, então, essa forma que nós resolvemos para esses bairros das Nações Unidas de Belo Horizonte, que não são só para lá, são do Brasil inteiro, essa forma vai dar um prejuízo razoável ao BNH dentro dessa parte de lucro que é para cobrir a esse pessoal que naquela ocasião teve as suas habitações mal dimensionadas e taxas de juros e que agora vão poder comprar, porque esse pessoal passou 3, 4 anos sem pagar, de modo que eles não sofreram nada. Não houve injustiça nenhuma com eles. Não pagaram nada, simplesmente não pagaram. Moraram 4 anos de graça e não se fez nada a eles. Então não houve injustiça porque eles não pagaram. Agora, o que nós estamos procurando é que eles não percam a casa, possam comprar as casas por um preço, como já foi dito aqui, bem razoável, poderia dizer para V. Ex.ª, por exemplo, que fui bem claro, no caso, por exemplo, do Ribeiro de Abreu: eles vão comprar uma casa que foi avaliada em 130% do financiamento inicial por 97; em 130% do valor da construção, atualmente, por 75, eles vão comprar essa casa por 54 mil cruzeiros. E esta casa vale realmente 100 mil cruzeiros; então, estão comprando a casa pela metade, quer dizer: então esta injustiça social, o erro cometido, se pecado houve está merecendo absolvição, porque vai se dando um conserto muito grande. A verdade é que a valorização de imóvel no Brasil consertou quase tudo e, hoje, realmente todas as pessoas que compraram imóveis do BNH estão muito bem. Só houve uma classe de prejudicados, foram aqueles que em 1971 reclamavam tanto do BNH, e foram lá dizer: quero devolver o meu imóvel; quero entregar o meu imóvel; quero a recompra. Estes tiveram um prejuízo que não tem tamanho. Hoje, estão num arrependimento..., porque a casa deles, hoje, vale o tanto que deixaram de ganhar. Agora, o que estou dizendo é que nós fizemos em 10 anos o que a Inglaterra, Estados Unidos, a Alemanha, fizeram em mais de 100. Então nós tínhamos que cometer erros, e, às vezes, quando me lembro desse rapaz, Carlos de Assis Fonseca, que foi o rapaz que redigiu a Lei n.º 4.380, fico pensando como é que aquele moço teve cabeça para fazer uma coisa tão perfeita no Brasil, numa época em que nós não sabíamos de nada. Lembro-me que em 1966, precisei tirar a Delegação do Brasil de uma conferência em Caracas, porque nós éramos tão desconsiderados em matéria de habitação que nós pedíamos a palavra num Congresso Internacional e eles não davam para a Delegação do Brasil, porque eles diziam: Não, dar a palavra a vocês? Vem besteira aí, é bobagem. Para quê ouvir o Brasil? Quer dizer: O Brasil não tinha coisa nenhuma. E nós em 10 anos fizemos um conceito enorme para o Brasil, um conceito de técnica que hoje nós temos. Não tenho dúvida, Deputado Fábio Fonseca, cometemos muitos erros, a virtude é procurar consertar. Sei que alguns — como disse a um Deputado aqui — agentes ainda não estão fazendo o que estou fazendo. Gostaria que me comunicassem isso, porque tento o máximo que posso e também sei que nós temos que treinar muita gente. Digo para o pessoal do BNH todo o dia: Nós temos que treinar o pessoal do BNH, também, porque nós estamos num nível superior e felizmente nós estamos com um Ministro e com um Presidente do BNH que aceita o diálogo, que aceita o que nós falamos, quando dizemos que eles estão errados e discutem conosco. Há uma característica do Dr. Schulmann que acho formidável. Vou lá, exponho os problemas todos com ele, e ele fala: Não! — Está bom, Presidente, até logo. Saio com o Fontenelle e lhe digo: Pode esperar que depois de amanhã ele vai me telefonar. Na hora lá, ele diz não, mas depois vai estudar e daqui a 2 dias me telefona dizendo: — Você pode dar uma volta aqui de novo, quero debater o assunto com você. Você põe um problema para ele e ele leva a sério. Mas, entendo que nós vamos consertar tudo isso, porque o que nós precisamos é entender a função do homem público, entender a posição do Deputado, porque o Deputado vive de votos. O Deputado não pode desagradar o eleitor. O Deputado tem a obrigação de contestar o que está errado. Então, nós, agentes, precisamos não achar que porque um Deputado faz uma censura para nós, que ele é contra, não. Nós temos que levar muito a sério a palavra do Deputado. A única coisa que talvez pudesse pedir ao Presidente, que nós pudéssemos pedir nesta CPI, também, é que houvesse isso. Além do Deputado falar, criticar, que é um dever dele, quando tivesse um problema desse fosse tomar um café conosco, que fosse colocar o problema como ele vê, que às vezes nós não vemos, para que o agente resolvesse, porque como disse, a oposição que me fizeram em Belo Horizonte me levou a dar soluções, graças a Deus, a milhares de famílias. Então essas coisas são justas e é isto o que nós queremos. Agora, dizer que nós mesmos temos muitas coisas ainda, como disse aqui, estou batalhando com o BNH para consertar. Mas, sei que em face da estrutura do mecanismo operacional, dos planejamentos deles, aquilo vai levar tempo, simplesmente, que nós não vamos esmorecer e fazer com esta obstinação que o Deputado falou que é o feitio dele. Também é o nosso, mas nós só conseguimos as coisas na vida desse jeito, é lutando, etc. Agora esse espírito de conciliar espírito público com espírito de empresário, às vezes sei que é difícil conseguir.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Quero dar o meu testemunho, Presidente Nylton Velloso, que realmente o Ministro Rangel Reis confessou aqui nesta Comissão que eu sou um dos Deputados que mais o incomoda, não só pessoalmente como pelo telefone e também o Presidente Maurício Schulman tenho incomodado muito, mas não temos feito pronunciamentos bombásticos, nem feito demagogia, não. Temos arranjado soluções realmente, e quero crer até que tenha contribuído, dentro da minha filosofia, para um acerto nesta queda de 50% da correção monetária e dos juros, segundo as próprias palavras do Sr. Ministro, aqui nesta Comissão, porque, também, estivemos com o Presidente Geisel, ao qual expusemos o assunto, e melhor do que ninguém sabe V. S.ª a minha luta em Monte Castelo pela permanência dos mutuários lá com a outra mutual, e conseguimos, até harmonizar determinadas situações. Mas tenho outra pergunta que é a final e gostaria que V. S.ª pudesse, Presidente Nylton Velloso, me explicar por que está o BNH escalando determinadas prefeituras para receber empréstimos quase compulsórios, porque, ao que me parece, o dinheiro do BNH está tão caro que não está havendo tomador. Então, ele escala um grupo de prefeituras em determinados Estados, dá e empresta esse dinheiro para elas. Então, segundo o testemunho, também, quando perguntamos à Deputada Sandra Cavalcanti, ela disse também, repetiu as nossas palavras, se não me falha a memória ou melhor talvez, — o meu vocabulário talvez seja um pouco de nível mais baixo, — mas, parece-me que foi a mesma coisa. Perguntaria, qual é a razão de que o BNH está agora interessado em fazer grandes e vultosos empréstimos às Prefeituras municipais para poder fazer o esvaziamento da sua caixa, como nós dizemos lá no nosso Estado, da nossa burra?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não é para esvaziar, não.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Não?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não é para esvaziar. O BNH está muito interessado em criar infra-estrutura urbana. E infelizmente as Prefeituras do Brasil inteiro, com raras e honrosas exceções, que podiam buscar o dinheiro no BNH e fazer esse serviço extraordinário para o povo, e o nosso caso de Belo Horizonte é um caso típico, uma cidade que tem 300 vilas não aprovadas, o cidadão é dono do lote, tem escritura e não pode construir nele, porque a Prefeitura não aprova, paga imposto territorial, é o caso típico de Belo Horizonte. Então, na verdade, é o seguinte: existe uma lei de endividamento das prefeituras, ele chega se não me engano em 50% do endividamento do ICM, ele não pode operar mais e com isso alguns prefeitos acham que não podem mais tomar dinheiro do BNH. Ora, dinheiro de BNH colocado em infra-estrutura, criando o desenvolvimento urbano que provoca o aumento de Imposto Territorial, de Imposto Predial, de uma porção de taxas, é um dinheiro de muito mais rentabilidade do que juros, do que correção monetária. Aquilo dá lucro mesmo, mas muito lucro. Então o problema é o seguinte: ele daria lucro para a prefeitura, daria renda para a prefeitura e ainda iria dar um benefício tremendo, social e até benefício político, também, daria para a ARENA ou mesmo para o MDB, para o que estivesse no poder. A verdade é que os Prefeitos não sabem fazer, não sabem nem ir buscar o dinheiro do BNH, e o Dr. Schulman fica aí numa posição de quase correr atrás dos prefeitos pedindo a eles, mostrando a eles que podem tomar dinheiro, buscar o dinheiro, como e que podem trazer o dinheiro para a prefeitura e eles não vão. O que o Dr. Schulman quer é uma coisa muito simples. Ele quer que exista mais lotes urbanizados, mais áreas urbanizadas para não ficar ocorrendo o que está acontecendo no Brasil, essa alta violenta de terreno, porque quem tem uma área urbanizada, vale ouro, impõe preços, impõe condições, e nenhum de nós aqui, nesta sala, tenho a impressão, que é um ponto em que estamos unânimes, nada encarece mais do que o custo do terreno na habitação. Uma habitação um terreno em Copacabana está custando mais caro do que um terreno em Nova Iorque na 5.ª Avenida.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Presidente Nylton Velloso, dá-me a seqüência para fazer a outra pergunta que seria complementada agora. O planejamento, quando o dinheiro é emprestado a essas prefeituras, é feito diretamente lá do Rio por tecnocratas que não vão a essas cidades, não conhecem a história desses povos, não conhecem os problemas sócio-econômicos e políticos, e mandam um planejamento quase que planetário para o prefeito, reconhecemos realmente que a maioria dos nossos prefeitos, especialmente do nosso Estado, porque nos municípios têm dificuldades até de apresentar contas para serem apreciadas. Nós temos até que ajudar um pouco as coisas, às vezes. Mas, perguntaria porque então o BNH além de emprestar não manda também os seus técnicos de prospecção e projeção no local para ver as condições, em vez de mandar fazer no Rio e mandar o plano para lá?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Manda. Qualquer prefeitura pode fazer. Tem um sistema no BNH muito bem montado para isso e vou contar-lhe mais, não precisa do projeto nem de pedir ao BNH, não. Poderia dizer, por exemplo: no nosso Estado tenho oferecido a muitos prefeitos para fazer projetos de graça e nunca fui procurado e alguns outros municípios estou tentando dar um grupo escolar e não consigo, às vezes, que a autoridade assine o contrato; leva mais meses para ele ter tempo de assinar o contrato do que para construir o grupo.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Presidente Nylton Velloso, parece-me que não ficou bem claro, porque V. S.ª respondeu exatamente com o espírito humanitário que é possuidor. Mas, na realidade, isso não se passa como V. S.ª acabou de responder. Pelo que nós poderíamos deduzir dos diversos depoimentos de Presidentes de CEHABs, COHABs, hoje, porque as siglas estão se modificando todos os dias, não é? É CEHABs, COHABs, é aquele problema e, às vezes, complica aqui. E, também, da Deputada Sandra Cavalcanti e do Ministro Rangel Reis, as coisas não se passam realmente dessa maneira, não. Pode passar quando tem um homem com o espírito e os ideais de igualdade e de respeito humano, porque V. S.ª o tem — estou fazendo um mérito, não fazendo um elogio, não, estou dando-lhe um mérito que V. S.ª tem — mas, na maioria dos casos isso não ocorre, por exemplo, sabe perfeitamente que o empréstimo, segundo consta numa cidade do nosso Estado, o Prefeito, em vez de aplicar o dinheiro, comprou até uma girafa para fazer um zoológico, não foi?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Mas isso é humano. Esses problemas o BNH tem que fiscalizar. Mas digo o seguinte: tirar o dinheiro, fazer um projeto-padrão simples, é a coisa mais fácil do mundo. Montar uma assessoria, porque acho que isso aí não é problema, já, nem do município, é problema do Governo do Estado. Poderia montar uma assessoria para poder dar assessoria a todos os prefeitos. Agora, do que posso dar testemunho, por exemplo, no caso do BNH, de Belo Horizonte, o Dr. Schulman foi a Belo Horizonte, ofereceu dinheiro e depois quando não vão buscar o dinheiro lá ele ainda me goza. Ele diz: "Os seus mineiros não querem nem o dinheiro que nós vamos oferecer a vocês! Não vão buscar!" Quer dizer: esta é a realidade. Não tem dinheiro sobrando no BNH, não. Tem é terreno urbanizado faltando no Brasil.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Agradeço, Dr. Nylton Velloso, exatamente o seu fair play e, ao mesmo tempo, enfatizar o alto grau de cultura neste campo em que V. S.ª tem cultivado muito bem e tem sabido bem aplicar, não só em favor daqueles que conheço, especialmente, do Bairro das Nações Unidas, como Ribeiro de Abreu, como em outros casos também. E gostaria que estes mesmos ideais, V. S.ª pudesse transferir a seus outros companheiros, Presidentes, também, de financeiras, não só, como Presidente da Organizaão, como Presidentes das financeiras que tivessem também o mesmo espírito de ideal humanitário que tem V. S.ª Agradeço, estou esclarecido e os argumentos que nos trouxe será de alta contribuição para que nós possamos fazer realmente um relatório à altura do Sistema Financeiro de Habitação brasileiro. Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — V. Ex.ª me permite, Sr. Presidente, gostaria só de acrescentar mais uma... Nós estamos fazendo no Brasil inteiro uma experiência feita em Belo Horizonte na nossa empresa. Estamos promovendo a Organização de Condomínios Habitacionais a preço de custo e o BNH já adotou todo este planejamento, já transformou-o em norma de ação de todos os agentes financeiros do Brasil. Então, posso comunicar que, nessa altura, minha empresa em Belo Horizonte, está financiando 400 apartamentos a preço de custo e apartamentos que no mercado são vendidos por 600 mil, 700 mil cruzeiros, está saindo para os mutuários por 350, 400 mil cruzeiros porque constrói com o preço de custo e nós já transmitimos essa técnica de financiamento para todos os agentes no Brasil que estão fazendo estágio na ECONOMISA, em Belo Horizonte.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Jorge Vargas.

O SR. DEPUTADO JORGE VARGAS — Presidente Nylton Velloso, antes de fazer a pergunta, quero apenas, para esclarecimento dos colegas aqui presentes, dizer que o Presidente Nylton Velloso se antecipou ao BNH no estudo e na prática dos problemas habitacionais no Brasil. Quando Presidente da CEF de Minas Gerais, muito antes de existir o BNH, já havia idealizado uma maneira de dar casa a quem não tinha, resolvendo problemas sociais da época. De modo que sendo uma pessoa das que mais profundamente conhece o problema habitacional brasileiro, eu me permitiria fazer uma pergunta, antes fazendo uma ligeira exposição. Cito um exemplo de uma cidade de Minas, onde um Prefeito idealizou uma maneira de fixar o homem no campo e de dar melhores condições de habitação, estabelecendo certos critérios fiscais para todas aquelas propriedades rurais que construíam casas com toda a infra-estrutura de águas e esgotos, energia, etc. Então, perguntaria ao Presidente Nylton Velloso se não haveria dentro da lei que criou o BNH ou dentro da estrutura do BNH, uma possibilidade de financiar também casa no meio rural para que o homem fosse fixado no campo e não viesse cada dia contribuir para o agravamento do problema da urbanização de populações, esta é a primeira pergunta. A segunda, se o problema posto pelo Deputado Fábio Fonseca com relação à não tomada de recursos do BNH por parte de prefeituras, se não seriam os custos do BNH que seriam elevados, ou se não seria talvez ignorância por parte dos nossos prefeitos das cidades mais distantes, de mais essa fonte de recursos com que ele poderia contar para o desenvolvimento urbano dos seus municípios? Eram essas as duas perguntas que desejava fazer.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A primeira delas responderia que infelizmente tenho que confessar que é na parte de habilitação rural, a parte à qual o BNH até hoje não deu nenhuma estrutura. Existem vários estudos feitos. A habitação rural tem peculiaridades muito interessantes, porque dinheiro ela não comporta em certos casos um pagamento de uma prestação mensal, porque ela é sazonal de acordo com as safras que às vezes podem ter maior renda para fazer esse financiamento. Segundo, a garantia hipotecária não é uma garantia conveniente para esses casos, porque é um pedaço da propriedade rural que teria que ficar vinculado e com isso o Deputado me dá a oportunidade de dizer uma coisa que citei aqui no Decreto-lei n.º 70, que o Decreto-lei de 70 criou no Brasil a Cessão Fiduciária dos Direitos Decorrentes de Alienação. Este sistema de Cessão Fiduciária dos Direitos de Alienação, copiado da Legislação Americana, especialmente do Estado da Califórnia, onde não se adota hipoteca e que se adota Cessão Fiduciária dos Direitos de Alienação, não representou na prática realmente o que se queria introduzir na Legislação Brasileira. É coisa parecida, e talvez pudesse sair dessa Comissão, que nós teríamos que fazer, não uma garantia rel hipotecária, não esta garantia de Cessão Fiduciária que está na lei, mas uma outra Cessão Fiduciária mais objetiva e mais de acordo com a habitação rural, que pudesse vir a facilitar ao BNH, e aí entra a nossa conversa, aqui, com o Deputado. Para podermos fazer isso teria que se dar primeiro aos agentes para eles experimentarem; se der, garanto que nós colocaremos o negócio para funcionar porque realmente é uma injustiça que não se fixe o homem do campo, e com 12 anos, constitui até uma vergonha que nós não tenhamos tido essa oportunidade. E, hoje, lhe digo, Deputado, como essa Lei Complementar n.º 36, instituída pelo Presidente Geisel, ela daria uma margem para fazer a ligação no campo, mas, a taxa de juros tão baixa e uma prestação tão suave que seria, realmente uma coisa extraordinária. Quanto ao problema da segunda pergunta...

O SR. DEPUTADO JORGE VARGAS — Pediria a V. S.ª permitir-me, ainda, aduzir mais uma sugestão sobre este assunto. Seria, por exemplo: quando o Banco do Brasil ou qualquer banco particular concede um financiamento agrícola e hipoteca a propriedade, ele não poderia ser também repassador de uma pequena faixa de recursos do BNH para a melhoria da habitação rural? Considerando que a maioria do trabalhador rural no Brasil vive em rancho de capim, é atacado de barbeiro, sem a menor condição de higiene. Talvez esse banco ou o Banco do Brasil, ou qualquer banco que financiasse o empréstimo, já sob base hipotecária, não podia ceder parte dessa garantia como repassador do BNH para melhorar a habitação do campo e funcionar como mecanismo de fixação do homem no campo e evitar o problema do agravamento das populações, e talvez essa sugestão pudesse ser bem examinado por V. S.ª, empresário, comprovadamente eficiente, de grande prática, e que já tem prestado grande serviço no campo social e político no Brasil.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Poderia lhe acrescentar o seguinte: saiu uma Resolução nova do BNH, esta semana, chamase Projeto-Empresa. Este projeto-empresa permite, agora, uma solução diferente, porque antigamente não era permitido ao BNH financiar a empresa, construir conjuntos de habitação — quando digo empresa, digo, também, ao agricultor, a empresa rural, ao dono da fazenda. Então, ela agora já está permitida. Permite financiar casa durante 5 anos, num prazo de carência, ele mesmo fica pagando as prestações com a obrigação de, no prazo de 5 anos, ele dar condições de vender aquela casa para um mutuário. Acho que isso já deu uma perspectiva muito grande nesse aspecto para esses mutuários, e realmente tudo o que V. Ex.ª falou, nós devemos realmente tomar esse aspecto e penso que talvez o caminho fosse esse caminho desse Projeto-Empresa — não posso dar com mais detalhes, porque ele saiu tem uma semana, saiu depois que comecei a escrever o meu trabalho para vir a esta Comissão e, ele, realmente, poderia abrir essa possibilidade. E este trabalho é tão fabuloso que diria, por exemplo, o seguinte: ele abre, isso é importante para os Deputados saberem, abre, por exemplo, as perspectivas de encontrar soluções para a habitação dos soldados de polícia. Dentro de Minas Gerais, que conheço bem, há a Fundação Tiradentes e essa Fundação vai poder tomar empréstimo para contruir para os soldados e, inclusive, em qualquer destacamento que exista no interior. Isso vai propiciar também, solução para os juízes e promotores, que são transferidos de comarcas e muitas vezes ficam

dependendo de residências. Estamos nos aproximando dessa solução para a habitação rural e posso dizer ao Deputado, desde já, que a ABECIP aceita, com muito prazer, que nos empenhemos dentro desses estudos que costumávamos fazer para o BNH, em fazer mais esse para ver se conseguimos apresentar alguma coisa. E assim que tivermos algum resultado, fá-lo-emos chegar a esta Casa. Quanto à pergunta com referência ao posicionamento das prefeituras, que o Deputado Fábio Fonseca fez, diria o seguinte: há casos, por exemplo, em que temos pleiteado da seguinte maneira: vamos fazer um conjunto habitacional num local onde não há água, esgoto e calçamento. O que acontece? Temos que fornecer água, esgoto, calçamento, luz etc. e isso tudo onera os compradores do conjunto. O que estávamos pleiteando é que, se vamos fazer tudo aquilo, a prefeitura isentasse os compradores daquele conjunto, durante um ou cinco anos, do pagamento dos impostos para se ressarcirem daquilo que estão pagando, porque foram eles que fizeram. Mas a prefeitura não faz isto. Um particular vai lá e constrói tudo que a prefeitura não fez e, no mês seguinte, a prefeitura entra lá cobrando imposto territorial, taxa, água, luz e tudo de uma coisa que ela não fez. O que é isso? Medo. Estamos travando com os prefeitos, essa mesma conversa que falamos aqui, sobre a pessoa ter medo de correção monetária, com um problema muito diferente: o Governo está dando um subsídio da correção monetária para a pessoa física, mas é claro que o próprio Governo não vai dar subsídio de correção monetária para a pessoa jurídica. De modo que esta é a diferença, porque, amanhã, os construtores iriam querer, no período da construção, não pagar correção monetária.

O SR. DEPUTADO JORGE VARGAS — Muito obrigado a V. S.ª. Estou satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o nobre deputado Jorge Ferraz.

O SR. DEPUTADO JORGE FERRAZ — Sr. Presidente, meu caro Dr. Nylton Velloso, é com satisfação que hoje me encontro aqui e isto me traz até recordações, porque hoje V. Sa. está com um microfone e eu com outro, como há 29 anos o fazíamos, quase diariamente, na Câmara Municipal de Belo Horizonte e faz-me lembrar até que, naquela época, V. Sa. era empresário gráfico, tinha uma grande empresa — que honrou, sem dúvida, as suas atividades como empresário — e se prontificou a disputar uma eleição a vereador e exerceu seu mandato com raro brilho, com grandes serviços prestados à nossa Belo Horizonte. E nesse mundo de hoje, parece que um mundo mais egoísta — eu, no passado, como Presidente do Partido Republicano em Belo Horizonte e, hoje, como Presidente Regional do MDB —, tenho insistido junto aos seus colegas empresários, à Associação Comercial e à Federação, convocando-os para prestar esse primeiro serviço, que não é bem um serviço político, mas a contribuição para melhoria do nível das nossas Câmaraas Municipais, principalmente na capital, e não tenho tido um verdadeiro sucesso no que diz respeito a isso. E isso acontece conosco e com o outro partido. Venho acompanhando, como velho colega da Câmara Municipal de Belo Horizonte, a sua ascensão não só na empresa gráfica, mas sobretudo nos meios financeiros, com a mesma dedicação e o mesmo espírito público de quando Vereador em Belo Horizonte. A pergunta que lhe faria é — assistindo à sua palavra, verificamos que a entidade acolhedora das empresas financeiras funciona maravilhosamente, não só no que diz respeito à assistência técnica, mas à proteção das próprias empresas — se seria possível, ao mesmo tempo em que age a ABECIP, da qual V. S.ª é presidente, a constituição, também, de uma associação que pudesse defender os interesses dos mutuários em relação principalmente aos vários conjuntos habitacionais?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Deputado Jorge Ferraz, também recordo dos nossos tempos com muita saudade e, da mesma maneira, acompanho a ascensão da sua vida política, participo dela, do seu idealismo, e não importa o partido em que estejamos, porque fomos criados juntos, numa mesma escola de servir a este País, que sempre nos coloca juntos, em qualquer posição partidária que estejamos, e é sempre com prazer que reencontro V. Ex.ª e posso trocar idéias e conversar sobre como vai este País, porque V. Ex.ª está sempre tão bem informado. Mas realmente, — e penso que nós dois podemos falar isso muito bem, porque V. Ex.ª é um político e nasceu em capital e, fazendo política na capital é que V. Ex.ª depois foi para o interior, mas, V. Ex.ª conhece política de Belo Horizonte, talvez melhor do que eu, que já estou meio aposentado — o que estamos fazendo em defesa dos moradores não é nada mais do que isso: defendemos é a associação do bairro, a associação da vila, porque não adianta uma associação de mutuários, porque os interesses são muito diferentes, porque fazer uma associação de mutuários que morem num bairro rico é muito diferente de fazer uma associação em um conjunto habitacional. Sou inteiramente favorável — V. Ex.ª sabe que quando fui candidato a prefeito de Belo Horizonte, não fazia outra coisa senão falar nisso — a efetivação da associação do bairro e que o prefeito dê apoio, que o Governo dê apoio. E conheço exemplos, como V. Ex.ª conhece, maravilhosos. V. Ex.ª conhece, tão bem quanto eu, clube de futebol em Belo Horizonte que tem escola infantil, que tem grupo escolar. É o que eu digo: por que o filho do rico pode ter um clube para nadar e o filho do pobre não pode? De modo que eu defendo isto e até mais do que isto. Anteontem, no Bairro das Nações Unidas, depois de resolvermos isso, fui procurado por um cidadão: "Não haveria forma de termos aqui um clube com financiamento?" Acho, Dr. Jorge, que esta também seria uma coisa muito boa, da mesma maneira que estão falando aqui, que devemos defender a parcela do lucro do BNH, que pode servir para essas coisas. Disse como vamos construir um grupo escolar no bairro Nações Unidas. O BNH criou, para todos os agentes financeiros que quiserem solucionar um problema local qualquer — de escola, serviço público —, um empréstimo. Fazemos aquele empréstimo e ele empresta mais 3 vezes para fazer a construção. Acho isto perfeitamente razoável e da nossa parte — das empresas de crédito imobiliário — todas as vezes que qualquer Deputado, sem distinção de partido, quiser trabalhar nesse sentido, a favor do povo, pode estar certo que nós apoiamos naquilo que depender da ABECIP, e, se pudermos influir nos agentes para agir dessa maneira, nós influiremos. Posso afirmar a V. Ex.ª que todos temos sensibilidade para esse problema.

O SR. DEPUTADO JORGE FERRAZ — Agradeço a resposta de V. S.ª e aproveito a oportunidade para inscrever-me no próximo encontro, em Belo Horizonte, para estudarmos os problema desse grupo escolar.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Com muito prazer. Convido V. Ex.ª para tomar um café comigo ou então para almoçarmos juntos, o que há muito tempo não fazemos.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o nobre Deputado Paulo Studart, da ARENA do Ceará.

O SR. DEPUTADO PAULO STUDART — Sr. Presidente, nobres companheiros, nobre Depoente, Presidente da ABECIP, Dr. Nylton Moreira Velloso, apenas, devido ao adiantado da hora, para caracterizar minha posição, quero deixar bem claro que tenho um vivência, dentro do SFH, de cerca de cinco anos efetivos, como Diretor de uma Cia. de Crédito Imobiliário, da qual fui afastado há mais de dois anos. Desejo, na oportunidade, registrar nos Anais desta Comissão Parlamentar de Inquérito, que estamos de acordo com V. S.ª em gênero, número e grau, quando apreciou os dois lados da montanha: o lado do BNH e o lado do empresário particular, porque realmente o associado está conseguindo o milagre de construir um sistema financeiro da habitação, hoje, exemplo para o mundo todo. Eram essas as nossas congratulações. E desejo que V. S.ª e sua digna equipe continuem a batalhar dentro da mesma sistemática, olhando os interesses do mutuário, olhando seus próprios interesses, através do lucro, que é lícito e normal e, olhando também a grandeza do sistema e do Brasil. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o nobre Deputado Marcos Tito, último Parlamentar inscrito.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Sr. Presidente desta Comissão, Sr. Presidente da ABECIP, Dr. Nylton Velloso, após ouvirmos a longa exposição de V. S.ª, desejávamos, para complementar algumas indagações, que V. S.ª nos esclarecesse qual a contribuição, em termos percentuais, dos associados da ABECIP e o percentual das empresas ligadas diretamente ao Sistema Nacional de Habitação, representadas pelo Poder Público, que são as Caixas Econômicas Federais e Estaduais?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — É o mesmo: cinco salários mínimos regionais.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — V. Sa. não entendeu a minha pergunta. Desejava saber, em termos globais, nacionais, qual a contribuição percentual, no sistema de financiamento, das empresas associadas da ABECIP e das Caixas Econômicas Estaduais e Federais?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Tenho o número do ano passado, em que, com a captação, crescemos em 8 bilhões e aplicamos 12 bilhões nos financiamentos do BNH. A Caixa Econômica captou 18 e também aplicou 12.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Quer dizer que os percentuais foram mais ou menos os mesmos?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — A Caixa Econômica foi determinado, pelo Conselho Monetário, que aplicasse uma grande parcela dos recursos dela em ORTNs e em refinanciamentos de letras de câmbio, de modo que a Caixa Econômica, no ano passado, aplicou cerca de 6 bilhões de cruzeiros nesse setor. Oficialmente, em números globais, até a presente data, tomando em consideração o passado, o volume de financiamento deve estar na base de 65% para as Caixas Econômicas e 35% para nós, entidades privadas.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Desejava saber de V. S.ª qual a faixa populacional, em termos de renda **per capita**, que os associados da ABECIP, preponderantemente, financiam em termos de aquisição de casa própria?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
169

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Varia muito. O problema é o seguinte: se nós analisarmos o Norte e o Nordeste...

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Digo em termos globais.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — É muito difícil se saber, em termos globais, porque não se consegue, porque Rio de Janeiro e São Paulo pesam muito na balança e a renda **per capita** do Rio e São Paulo é mais cara e o terreno é mais caro. De modo que nesses mercados, inclusive, é difícil de conseguir terreno e custo de financiamento para oferecer habitação mais baixa. Ao passo que, se V. Ex.ª pegar no Ceará, Goiás ou no interior de Minas Gerais, ainda que V. Ex.ª quiser financiar uma casa de 400 mil cruzeiros, V. Ex.ª não consegue de jeito nenhum, porque ninguém na cidade tem renda para isso. De modo que, obrigatoriamente, temos que financiar em padrões muito baratos. Por isso eu disse que, no momento em que o Presidente Geisel adotou juros diferenciados e, também, diferenciado padrão de refinanciamento, eu tive dois posicionamentos: São Paulo e Rio de Janeiro achavam que aquilo restringia o mercado deles e que ia dificultá-los, e o pessoal do Norte e Nordeste achou que era o maior problema de facilidade, porque era uma maneira de se fazer uma transposição de recursos das cidades ricas — onde a poupança, como disse, entra por debaixo da porta — para as cidades mais pobres, onde a poupança é muito mais difícil de ser obtida.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Quer dizer que há uma preponderância de aplicação de recursos nos núcleos populacionais onde há uma faixa de renda **per capita** superior, por exemplo, a dez salários mínimos?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não, nós já podemos trabalhar numa faixa superior a 6,5 a 7 salários mínimos. Estou raciocinando em termos de Belo Horizonte. Se V. Ex.ª falar, por exemplo, no Nordeste...

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — E a faixa populacional?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — ... os agentes estão brigando para financiar cooperativa na base de 4 salários mínimos.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — A faixa populacional brasileira, das grandes cidades, que percebe acima de 5 salários mínimos é bem reduzida.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Aí é que está toda a estratégia.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — É um problema de falta de capacidade do povo brasileiro de poder adquirir a casa própria.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Permita-me, Deputado, que eu procure transmitir a V. Ex.ª o que foi a intenção do Presidente Geisel ao fazer essa modificação no sistema. Há duas fases distintas: primeiro, o comportamento antes do Presidente Geisel e, depois, o comportamento depois do Presidente Geisel. O que se mostrou, realmente, num aparte do Deputado Fábio Fonseca, foi que o BNH deu muito lucro — e eu expliquei — porque o BNH não conseguiu aplicar nas faixas baixas. Disse, no meu relatório, que, na primeira visita ao Ministro Maurício Rangel Reis, coloquei o problema para S. Ex.ª, que me disse: "A meta do Governo é fazer com que os agentes privados do Brasil passem a financiar na taxa baixa." Por que? Porque os órgãos, como COHABs, não estavam tendo eficiência e, como tínhamos mostrado uma **performance** de eficiência nacional na concessão de empréstimos, ele disse: "Vamos criar mais condições para que os Srs. também possam operar, a juros baixos, nessas faixas." Então daí vêm duas fases. O que acontece é que nenhum empresário ia procurar, até 1975, emprestar na faixa baixa, abaixo do custo do seu dinheiro, com um risco tremendo e para perder dinheiro. Agora mudou o disco: o Governo criou uma situação em que, se eu emprestar a juros muito baixos, a juros de 3%, o Governo vem e me dá um refinanciamento quase do total, para me garantir um percentual diferencial de juros de 2%. Se eu aplicar numa faixa de 6% de juros, o Governo já me dá um refinanciamento menor, para só me garantir, também, um diferencial de juros de 2% sobre o meu dinheiro, não sobre o dinheiro do Governo. Sobre o dinheiro do Governo é zero. Essa situação inverteu o problema: começamos, daí por diante, a ter um interesse muito grande em financiar as camadas mais baixas, porque, quanto mais financiarmos o mais baixo, mais atingiamos a economia de escala, a que me referi tanto aqui, e temos uma rentabilidade melhor. Isso foi uma coisa espetacular tentada pelo Governo brasileiro — e eu temi, num certo momento, que esse sistema jogasse tudo abaixo — mas que foi feito, está implantado, funcionando e, como afirmei, foi o único país, no mundo, que conseguiu implantar isso.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Desejava que V. S.ª, como **expert** no assunto, um homem com larga experiência, nos afirmasse o seguinte: qual seria a sugestão de V. S.ª no sentido de que o sistema implantado pelo BNH pudesse proporcionar casa própria à grande faixa populacional brasileira que percebe um ou dois salários mínimos mensais? Pergunto a V. S.ª: qual seria a sua sugestão ao BNH para suportar essa carga — e que é uma das finalidades do BNH, que é a finalidade social — de proporcionar, às famílias de baixa renda familiar, a oportunidade de poder, dentro das suas limitações, adquirir casa própria?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Começaria dizendo o seguinte: primeiro, era preciso criar condições para isso e essas condições foram criadas através do salário mínimo habitacional e do Decreto-lei n.º 1.358. A verdade é que a essas pessoas que têm um salário mínimo, que geralmente moram em favelas, em condições sub-humanas, as mais possíveis, teríamos que assegurar o direito de ter o lote próprio urbanizado e foi esse plano que o BNH implantou. Segundo, teríamos que assegurar a essas famílias que a correção monetária não iria incidir sobre as suas prestações, porque elas não têm condições de pagar correção monetária. O Decreto-lei n.º 1.358, que antigamente não deduzia nada para o pobre e deduzia muito para o rico, que pagava muito imposto de renda, veio fazer essa justiça. V. Ex.ª verifica que esse cidadão, ao invés de ter aumento, tem diminuição de prestação. Acho que a única solução é esta mesmo: lote urbanizado, que tem uma parede hidráulica, calçamento, luz na porta e deixa o cidadão trabalhar, se "virar", fazer o seu barraco, ir melhorando-o e assegure a ele que a sua prestação não pode aumentar.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Essa contribuição do Poder Público nessa área tem sido bastante tímida. V. Sa. não acha que o BNH, nos seus balanços, que têm sido tão generosos na faixa do lucro, poderia dispender uma aplicação maior nesse setor?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Não posso dar a V. Ex.ª números do BNH, porque em assuntos do BNH quem deve falar — e que possivelmente vai falar — é o Doutor Schulmann. Mas a minha bisbilhotice — e é claro que eu tenho que ser muito...

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Faço essa indagação a V. S.ª porque V S.ª tem feito várias considerações com relação ao BNH e eu acho que V. S.ª, um homem que tem bastante experiência no assunto, talvez pudesse dar-nos algumas contribuições para que nós, através também da nossa atuação parlamentar, pudéssemos fornecer esses subsídios.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Pudesse, não. V. Ex.ªs estão fazendo isso no Brasil, não tenha dúvida. Não pense que acho que estamos fazendo as coisas no Brasil. Acho que principalmente os Deputados as estão fazendo. Não pensem que as críticas que estão sendo feitas não estão conduzindo a nada; estão conduzindo a muita coisa. Mas minhas bisbilhotices — porque é claro que eu, como agente, fico doido para saber o que se passa no BNH — o BNH nem sempre quer que eu saiba e é aquela luta por querer saber. É o jogo da informação, da contra-informação: quem souber primeiro pode tomar as providências, mas não posso saber nenhum número. Eu sei que, este ano, já está assegurado que só nessa parte de lotes urbanizados e COHABs serão produzidas 100 mil casas pelo BNH. Não tenho mais dúvidas quanto a esse número do BNH. É uma conjugação: nós, da ABECIP precisamos de treinamento, o pessoal do BNH precisa de treinamento, os prefeitos precisam, o Poder Público também precisa, porque V. Ex.ªs estão fazendo o papel que têm que fazer. V. Ex.ªs são Deputados, legisladores. O problema de V. Ex.ªs é aflorar o problema. Isso V. Ex.ªs estão fazendo. Nesse negócio todo, se há uma classe que está cumprindo o seu dever, é a dos Deputados. V. Ex.ªs não são técnicos, V. Ex.ªs têm que pedir soluções, e isso V. Ex.ªs estão pedindo todo o dia. Sei que às vezes o Deputado pode falar e se sentir frustrado. Pelo contrário, V. Ex.ªs estão produzindo um trabalho fabuloso neste Brasil. E se V. Ex.ªs falam, dão pancada, dói na gente, saímos remoendo e vamos fazer alguma coisa, porque, no fundo, dizemos: eles têm razão.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Vou fazer uma última pergunta.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O tempo de V. Ex.ª está esgotado.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Peço a tolerância e a gentileza da Presidência apenas para fazer a última pergunta. Dr. Nylton Velloso, temos, através de observações, verificado o seguinte: que muitos agentes financeiros do BNH transformaram-se em empresas imobiliárias e a presença dessas empresas nas páginas dos jornais faz com que as mesmas empresas, muitas vezes, desvirtuem reais finalidades, que são as de agentes repassadores do BNH, e passam a contribuir para a especulação imobiliária, fazendo com que aumente o custo da habitação. Queria que V. S.ª, como presidente dessa entidade, anotasse essas nossas observações e procurasse verificar que isso tem ocorrido em vários Estados da Federação: agentes do BNH dando uma contribuição, ao lado de outros grupos especuladores, para o aumento do custo da habitação, através de lucros pouco condizentes com a finalidade para a qual foram criados.

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Permito-me dar mais uma explicação a V. Ex.ª, que acho que será muito valiosa. O que ocorre é exatamente o contrário: nós regulamos, no mercado, isso muito bem. Sempre há alguém que não paga. A garantia

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
170

hipotecária é protetora hipotecária: quando o devedor não paga, ela toma a casa. Quando ela não toma a casa, temos que realizar a comercialização desse imóvel para podermos receber a perda líquida, que houver, do seguro. Nesse momento entramos com o imóvel abaixo do preço, financiamento de 100%, sem poupança, e com isso estabelecemos um equilíbrio muito grande no mercado. É uma ilusão: ao invés do aumento de preço, nós não estamos especulando. Construtoras ligadas a financiamentos é proibido por lei. Todo mundo está nesse negócio. Em matéria de empresário, ninguém brinca em serviço. De qualquer forma que pudermos ganhar dinheiro, é para ganhar mesmo. Um problema é ganhar dinheiro e outro é especular. O mercado não deixa ninguém especular. Dentro do BNH, o BNH é muito rígido. O que procuramos é prestação de serviço. O pavor nós temos. Quando eu estava fazendo os primeiros cursos nos Estados Unidos, um dia eles me levaram e apresentaram para mim duas empresas: uma que era excelente, só funcionava "dentro do figurino", o dono da empresa não emprestava para nenhum empreendimento industrial que tivesse perigo de risco, e a outra, que arriscava e que fazia as coisas, que tinha até tido prejuízo. Eles perguntaram: "Qual é a que está certa?" Ingenuamente respondi que a que estava certa era a que estava "dentro do figurino". Disseram-me que o outro, que se arriscava um bocadinho, esse é que era o empresário, esse é que foi para a frente, esse é que venceu. É o problema da briga com o BNH: dentro de uma certa política, o BNH quer fazer dos agentes pior do que "Filha de Maria", todo mundo tem que andar de mãos postas, tudo direitinho, dizendo amém. E eu tenho que dizer para o BNH: "Deixa o meu povo fazer um pouco de pecado. Se não pecarem um pouquinho, eles quebram". Então, a realidade é essa e não vou tapear V. Ex.as

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Quer dizer que os pecados existem?

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Pecados existem e existem em todos nós. Deputado muito santo, que resolver ser muito bonzinho, não volta para a Câmara. Ele perde a eleição da outra vez. A coisa é igualzinha. Amigo meu querem ser Deputados. São sujeitos brilhantíssimos, de uma cultura extraordinária, mas o eleitor não entende disso.

O SR. DEPUTADO MARCOS TITO — Eu agradeço a V. S.ª os esclarecimentos e reservo-me para, na próxima oportunidade, termos...

O SR. DEPOENTE (Nylton Moreira Velloso) — Eu que agradeço a V. Ex.ª Conheço V. Ex.ª há muito tempo. Pode ter certeza de que as críticas que faz ao sistema sempre as levo em muito grande consideração.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados, Dr. Nylton Velloso, Presidente da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, o depoimento hoje prestado a esta Comissão Parlamentar de Inquérito, destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, durante 4 horas e 20 minutos, foi na realidade, valioso V. S.ª homem de empresa privada, demonstrou, nesta Comissão, uma qualidade ímpar, o seu espírito público, e que sabe valorizar o papel dos políticos, nesta época de tantos ditos tecnocratas enclausurados em seus gabinetes de trabalho, sem "cheiro" de povo, podemos assim dizer. V. S.ª demonstrou que, na realidade, compreende o trabalho deste Poder. Na realidade, a Comissão Parlamentar de Inquérito vai apresentar conclusões, mas os técnicos é que vão colocá-las no papel, porque nós interpretamos os mais sentidos anseios e as mais caras reivindicações populares. Desse depoimento estamos absolutamente convencidos: esta Comissão Parlamentar de Inquérito colherá subsídios valiosos. Agradecemos a sua presença e estamos certos de que as entidades filiadas à Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança têm, também, este mesmo espírito público, o mesmo patriotismo e a mesma inteligência demonstrados em seu depoimento, que, podemos dizer, foi lúcido, franco, corajoso, patriótico, inteligente. Esta Comissão Parlamentar de Inquérito está convocada para se reunir na próxima 5.ª-feira, às 14:30 horas, para ouvir o depoimento do Presidente da Caixa Econômica Federal, Dr. Karlos Rischbieter. A partir da próxima semana, todas as reuniões da CPI serão realizadas no período vespertino.

Está encerrada a sessão.

8.ª Reunião, realizada em 20-5-76

Depoente: KARLOS RISCHBIETER
Presidente da Caixa Econômica Federal

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputado MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da reunião de hoje da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação. A Secretária procederá à leitura da Ata da sessão anterior.

(Leitura da Ata.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Em discussão a Ata. Não havendo restrições, considero-a aprovada. A Presidência convida o Deputado Fernando Gama, Relator, para tomar assento à mesa. Está conosco hoje, para o oitavo depoimento desta CPI, o Dr. Karlos Rischbieter, Presidente da Caixa Econômica Federal. Vamos ouvir o seu compromisso.

(O Sr. Depoente presta o compromisso de praxe.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A primeira parte será a do depoimento de S. S.ª; em seguida, a inquirição dos Srs. Deputados, pelo prazo de 45 minutos.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Sr. Presidente, Sr. Relator, demais membros desta Comissão Parlamentar de Inquérito, trouxe um pronunciamento escrito que, a meu ver, é a essência das informações sobre os aspectos gerais da Caixa Econômica e mais especificamente sobre a atuação da Caixa no Sistema Financeiro de Habitação, objeto desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Como creio que na parte de inquirições poderemos entrar mais detalhadamente nesse assunto, permitam-me fazer uma breve explanação sobre a Caixa, não só quanto ao aspecto da habitação, mas aspectos gerais da Caixa. A Caixa foi fundada em 1861, no Rio de Janeiro, por orientação e determinação de D. Pedro II, com o nome de Monte de Socorro, surgindo assim com a idéia da operação para as classes menos beneficiadas. Iniciou exatamente suas operações com uma operação chamada Penhor, que ainda hoje é exclusiva da Caixa Econômica Federal, no Brasil. A Caixa Econômica foi criada não como uma inovação mundial e sim seguiu o exemplo de outros países. O Monte de Socorro já existia em outros países há muito tempo. Posteriormente foram criadas outras Caixas Econômicas em outros Estados da Federação. Foram ampliadas as suas atribuições e foi se cristalizando pouco a pouco a ênfase da casa própria. Hoje, a Caixa é o maior agente do Sistema Financeiro de Habitação. Temos, porém, outras operações. A operação de Hipoteca, que também é uma operação que só a Caixa Econômica faz no País. Temos a operação de Crédito Pessoal, a operação de Consignações, que pessoalmente tenho incentivado muito porque acho que é boa, no sentido de Caixa — Banco social. Permitam-me explicar um pouco mais. A operação Consignações é resultado do acordo entre a Caixa e uma empresa, seja ela privada ou pública, ou mesmo não uma empresa, mas um organismo público. Ela dá adiantamentos aos funcionários desse órgão, desse organismo, os quais serão descontados em folha, dentro de certos limites, três anos, por exemplo. Essa operação permite diminuir a influência do agiota junto a todas as repartições públicas; empresas públicas ou empresas privadas. V. Ex.as conhecem essa figura triste, que é o agiota, o qual vive nas repartições públicas dando adiantamentos aos funcionários, na base de juros de até 10% ao mês. Pessoalmente tenho assistido casos na minha terra natal. A Caixa, nesse caso, é um "monte de socorro" para funcionários de renda baixa, que conseguem minorar, muitas vezes, essa desgraça de cair nas mãos de um agiota. Temos, ainda, outras operações, como a de Crédito ao Consumidor, e algumas operações com empresas, resultantes da aplicação remanescente da Caixa Econômica, com recursos do PIS, CEF-GIRO, e uma operação CEF-especial de auxílio à pequena e média empresa. Por aí V. Ex.as têm idéia da variedade de atribuições da Caixa, no que diz respeito ao crédito. Ao longo do tempo as Caixas foram sendo criadas em todos os Estados, e sentiu-se a necessidade de fazer uma política única da Caixa para o País. Foi então criado o Conselho Superior das Caixas Econômicas. Mesmo assim, esse Conselho Superior não conseguiu controlar totalmente as operações das Caixas, que eram independentes nos Estados. Resolveu então o Governo, em 1969, proceder à unificação das Caixas Econômicas Federais dos Estados. Na época, algumas estavam em má situação, e a unificação permitiu criar um órgão potente e grande. Essa unificação foi feita, concretizada, a 1.º de agosto de 1970. Hoje, a Caixa tem perto de 600 agências espalhadas por todo o Território Nacional. Alguns números da Caixa. Estamos distribuindo, aliás não sei se já foi distribuído, um relatório da Caixa do ano passado, 1975 ou de 1974, e um livreto sobre a história da Caixa. Ao final do ano que passou, estávamos com 33 bilhões e 500 milhões de cruzeiros de depósitos. Destes, 85% eram depósitos em Cadernetas de Poupança. É muito importante esse fato, pois, quando da unificação, a Caixa tinha apenas 15% dos depósitos, os quais eram depósitos com correção monetária. Hoje inverteu-se o papel, são 85%. É muito importante frisar esta característica da Caixa, de Banco de poupança. Temos nas mãos a grande responsabilidade de cuidar do dinheiro de cerca de mais de 3 milhões de depositantes, a quem pagamos correção monetária mais 6%; 85% do nosso dinheiro é de Caderneta de Poupança. A guisa de informação, no dia 30 de abril próximo passado esse depósito já tinha atingido cerca de 44 bilhões. As aplicações da Caixa, ao

final do ano, estavam ao nível de 44 bilhões e 700 milhões, dos quais cerca de 75% aplicados em Habitação e Hipoteca, portanto, no Sistema Habitacional, como nós o chamamos. Em Consignações e Penhores, as duas operações denominadas sociais, fora do Sistema, cerca de 9,7, quase 10%, e em Crédito Pessoal 3,7, e outros 12%, dentre os quais uma grande parte de financiamentos a órgãos públicos de Governo, estaduais ou municipais. Além desses números relativos a depósitos e aplicações, a Caixa administra as duas grandes loterias do País, a Loteria Federal e a Loteria Esportiva Federal. Creio que alguns dos senhores aqui presentes devem jogar, pelo menos na Loteria Esportiva. Eu não jogo, não jogava antes, mas são números que assustam, como todos os números da Caixa. A Loteria Esportiva Federal pagou o maior prêmio já pago no mundo, no que toca a prêmios de loteria. Tenham V. Ex.as uma idéia. Ainda mais, a nossa loteria é a maior do mundo. Estamos um pouco superiores à segundo do mundo, que é a da Espanha. Abro um pequeno parênteses para comentar o que é uma operação de Loteria Esportiva. Nós distribuímos, semanalmente, cerca de 50 milhões de volantes — volante é aquele papelzinho onde se fazem as apostas. São 50 milhões de volantes distribuídos semanalmente por todo o País. O número de cartões apostados, que vêm de todas as partes, deve ser da ordem de 10 milhões, em média. Esta operação termina quinta-feira, às dez horas da noite, que é o prazo de apostas da loteria. Os revendedores de todo País começam a juntar os cartões de apostas e os remetem aos postos de coleta da Caixa mais próximos que, por sua vez, os enviam aos centros regionais. Lá eles são pré-processados, sempre em três vias. Uma fita fica no cofre da nossa filial, onde é processado; outra fita é enviada ao Ministério da Fazenda; e uma outra, finalmente, vem para Brasília, onde há a Central de Processamento. A partir de quinta-feira, às dez horas da noite, deslancha-se, portanto, o processo, que é uma verdadeira operação estratégica de uma batalha que tem que terminar sábado à tarde, quando entra tudo no computador central. Ao receber os primeiros resultados dos jogos de sábado, vão sendo eliminados os cartões que já não concorrem mais, ou seja, daqueles que não acertaram. Domingo à noite, lá pelas 23 horas, temos os resultados finais das apurações. Imaginem então os senhores o que envolve isso de gente da Caixa, todo o fim de semana, um após outro. A Caixa sente-se muito orgulhosa de administrar o Programa de Integração Social, que é uma solução brasileira para o problema da participação dos operários nos lucros das empresas. Está na nossa Constituição, como na de muitos outros países, a participação direta do trabalhador no lucro da empresa. Ora, em muitos países aconteceu que a participação direta do trabalhador no lucro de sua empresa resultou danosa para o próprio trabalhador, porque a empresa faliu ou porque não deu lucro. O trabalhador, não fazendo parte da gerência da sua empresa, não é o responsável por esse mau sucesso. No Brasil, o Programa de Integração Social faz o trabalhador participar primeiramente do lucro de todas as empresas do País. Portanto, diminui completamente o risco de ele perder e, ainda, faz o trabalhador participar do progresso do País, e de seu crescimento, por um percentual que é diretamente proporcional ao futuro das empresas. Essa solução brasileira, que já está sendo estudada por vários países, é muito social, muito humana. Gostaria de dar meus parabéns ao legislador, porque é uma das coisas mais bonitas que já se fez para o trabalhador brasileiro. O número de cadastrados no PIS está passando dos 14 milhões e o patrimônio, ao final do exercício do ano passado, em junho, atingia quase 12 bilhões de cruzeiros. Nós pagamos anualmente os rendimentos dos trabalhadores, que é uma outra operação que exige muito dos funcionários da Caixa Econômica Federal. Vou falar um pouco mais adiante da Caixa, como Banco social, especificamente do PAS. Mas quero dizer um pouco sobre o que é a organização da Caixa, hoje. Num País que tem dimensões continentais, como é o nosso, é necessário descentralizar a execução sem perder o controle centralizado. É isso que estamos tentando fazer na Caixa. A grande reclamação que se tem feito, e a que sempre tenho ouvido na Caixa desde que nela entrei, é a demora na solução de um pedido, seja ele feito por uma pessoa física ou por uma empresa. Realmente estamos tentando fazer tudo para evitar que essa demora seja mais do que o estritamente necessário. Temos feito estudos e aplicado procedimentos modernos de administração para eliminar passos desnecessários. A guerra à burocracia é uma constante na Caixa. Os deuses da burocracia quase sempre resistem muito mais do que a gente espera, mas creio que estamos conseguindo algum sucesso. A idéia nossa é de que a matriz da Caixa, em Brasília, seja apenas a que estabelece as normas, e as controla, deixando autoridade com responsabilidade para as filiais nos Estados, de modo a evitar que um processo que se forme no Rio Grande do Sul ou no Amazonas tenha que vir obrigatoriamente para cá. Estamos procurando aperfeiçoar as normas internas da Caixa: esclarecê-las e classificá-las a fim de permitir a solução dos problemas no local onde eles são apresentados. É evidente que, em muitos casos, isso não é possível, e algumas vezes há necessidade de um esclarecimento maior da própria matriz. Mas temos a certeza de que, ao final, a grande maioria das operações poderá ser resolvida no próprio local onde é apresentada. Há pouco tive uma conversa com um colega, um dos Srs. Deputados, que é depositante nosso e que me fez uma queixa dizendo que os funcionários da Caixa atendem muito mal, pois não dão nenhuma risadinha. Disse a ele que a massa de trabalho é muito grande. A Caixa se restringe. Para termos funcionários, abrimos concursos públicos. A massa de serviços que temos na Caixa exige do funcionário um trabalho constante, e ele não pode perder muito tempo em dar sorrisos. Na introdução do Relatório de 1974, agradeço aos clientes da Caixa por aguentarem a Caixa. Realmente são coisas fantásticas que ocorrem. Em todo o debate de estatização ou desestatização no País, que é muito sério e muito importante, torna-se evidente que o papel da empresa privada é uma papel fundamental. No caso da Caixa, ela tem hoje cerca de 52% dos depósitos de poupança do País, sem fazer publicidade, sem atender bem a seus clientes. Se a Caixa fizer uma publicidade maciça e se eu colocar nas agências da Caixa moças bonitas, de camiseta, por exemplo, tenho certeza de que a Caixa vai absorver uma outra parte da poupança que está hoje em mãos de empresas particulares. Não é intenção do Governo ampliar esta fatia que a Caixa tem. Isto é só para mostrar a V. Ex.as como é complicado, às vezes, administrar, quando se está limitado de um e de outro lado. Acho interessante falar um pouco sobre a formação da poupança no sistema brasileiro de poupança e sobre a sua importância na economia do País. A poupança voluntária interna é extremamente necessária para o desenvolvimento e a estabilidade de qualquer País. Agrande conseqüência da inflação brasileira foi acabar com essa poupança. Ninguém mais poupava sob forma de depósito em dinheiro, porque este dinheiro, ou este depósito, era erodido pela inflação. Normalmente, antes da instituição da correção monetária, quem tivesse o suficiente para comprar algum imóvel, o comprava. Mas a grande massa da população que não conseguia juntar o mínimo necessário para comprar um imóvel, o menor possível, não tinha opção; deixava o dinheiro em depósito bancário, ou na própria Caixa e ele perdia seu valor. Assisto a dramas incríveis na Caixa Econômica: gente com depósitos feitos há muitos anos, que hoje não valem absolutamente nada. A inflação come a poupança da parcela da população de menor renda. Por isso acredito que o instrumento da poupança, como existe hoje sob a forma da caderneta de poupança, é extremamente necessário e útil ao País. Cabe-nos aperfeiçoar este instrumento, cada vez mais, para que o País possa dispor de uma poupança e para que o povo brasileiro possa ter um instrumento de poupança que lhe garanta a manutenção do valor de sua poupança. Eu tenho uma história pessoal no caso da caderneta. Quando nasci, meu pai abriu uma caderneta para mim e depositou lá, sei eu, cinqüenta mil réis. E depois foi colocando, pelo Natal, no meu aniversário, um pouco de dinheiro. Quando completei 18 anos, retirei todo o dinheiro que estava lá e com ele consegui comprar um disco. E não era long-play. Isto aconteceu muito e se perdeu, depois, a confiança na caderneta. E é muito ruim quando um povo perde a confiança no depósito. Hoje existem quase 10 milhões de cadernetas no País, com um saldo da ordem de 70 bilhões de cruzeiros. O crescimento da caderneta, dos depósitos, continua muito firme. Foi, ano passado, de 86% bruto, e o ritmo está no mesmo passo, este ano. Há porém muito que fazer no Brasil. Estive, ano passado, na Europa, visitando Caixas Econômicas em vários países, e ficou grudado na minha cabeça um número. Na Suécia há 108 cadernetas de poupança por 100 habitantes. Há mais cadernetas de poupança do que habitantes. É lógico que às vezes uma pessoa abre uma caderneta numa agência e outra caderneta noutra agência. Recebi a visita, ano passado, do Presidente da Caixa Econômica de Hamburgo, Alemanha. As Caixas Econômicas na Alemanha são municipais. Só podem atuar no próprio município onde têm sede. Hamburgo é cidade de 1 milhão e 800 mil habitantes. Depois de alguma conversa, eu perguntei, do alto da minha importância de Presidente da Caixa Econômica Federal da República Federativa do Brasil, quanto é que esse pobre alemão, o Presidente da Caixa Econômica de Hamburgo, tinha. Ele me deu um valor que era exatamente igual ao depósito feito no nosso Brasil inteiro. Isto, para se ter uma idéia de como cresceu no Brasil a poupança, crescendo à taxa de 100% ao ano. E ainda estamos muito longe do que qualquer país desenvolvido tem. Também na Caixa Econômica sentimos, portanto, o drama de chegar lá, de chegar perto. Eu sempre digo que me abstenho de fazer essas perguntas à gente que vem de fora, sobre esses depósitos, porque não há comparação possível. É um erro que se comete em nosso País querer comparar o Brasil com os Estados Unidos ou com países da Europa. Nada disto. Temos de comparar o Brasil com o Brasil e temos de ver se estamos crescendo. E crescendo nós estamos e estamos no caminho certo. Desde que assumi a Presidência, minha preocupação maior foi posicionar a Caixa no quadro da organização financeira do País. Nós temos o Banco do Brasil, que é o grande banco agrícola do País e ao mesmo tempo o banco regulador de bancos comerciais, além de ser, hoje, já o nosso grande Banco do Brasil no exterior; o Banco Nacional de

Desenvolvimento Econômico é o grande banco de desenvolvimento industrial do País. O Banco Nacional de Habitação é o banco central da habitação. O que fazer da Caixa Econômica, que se estava tornando um banco grande? Sobrava, nesse contexto, o lugar de banco social. Com a aprovação da Lei do FADS, esta destinação da Caixa está-se tornando uma realidade. O FADS — Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social — foi criado para financiar investimento fixo nas áreas dos Ministérios sociais, assim entendidos os que compõem o Conselho de Desenvolvimento Social: Saúde, Trabalho, Educação, Previdência e Interior. O FADS é constituído de recursos de várias fontes. Uma parte são os próprios recursos de depósito da Caixa Econômica. Portanto, o Fundo paga à Caixa a correção monetária, mais 6%; a Caixa Econômica repassa esses recursos pelo mesmo valor que paga aos seus depositantes. Temos recursos do Banco Nacional de Habitação neste Fundo, uma grande parte das rendas líquidas das loterias federal e esportiva, do lucro da Caixa Econômica e de recursos orçamentários, permitindo assim, esta última parcela de recursos, que não precisa ser remunerada nem com correção monetária nem com juros, formar um Fundo que consegue subsidiar os financiamentos a investimentos fixos sociais. Na linha de aplicações, o empresário, o Governo, a entidade que obtém recursos do FADS paga ou correção monetária plena mais 6%, ou, em escala decrescente, noventa, sessenta, quarenta, ou mesmo vinte por cento apenas da correção mais 6%. O enquadramento é feito por um grupo técnico executivo constituído por representantes dos Ministérios da área social, da Secretaria de Planejamento da Presidência da República e da Caixa Econômica Federal. Feito o enquadramento, o projeto é examinado pela própria Caixa Econômica quanto à sua viabilidade econômico-financeira e aprovado, se estiver tudo em ordem. Já estamos com mais de 20 bilhões de pedidos no FADS, e as aprovações já ultrapassam dez bilhões de pedidos. Acredito que o FADS vá assumir uma importância muito grande, não só para a Caixa Econômica, como no contexto geral da política social do País. Foi lançado, no início do ano, o programa de crédito educativo, que também é administrado pela Caixa Econômica. Também serão grandes números. Nas regiões Centro, Norte e Nordeste, tivemos mais de 60 mil estudantes inscritos, e calcula-se que para o resto do País deveremos ultrapassar 200 mil, perfazendo, portanto, quase 300 mil estudantes que se deverão inscrever neste programa. Acho que não me devo alongar muito. Foi apenas para dar uma pequena idéia da complexidade de atribuições da Caixa Econômica e do seu papel fora do Sistema Financeiro de Habitação. Peço desculpas ao Sr. Presidente, ao Sr. Relator e aos Srs. membros desta Comissão se me alonguei e se fugi um pouco do objetivo desta Comissão Parlamentar de Inquérito.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Encerrada a primeira parte do depoimento do Dr. Karlos Rischbieter, Presidente da Caixa Econômica Federal, concedo a palavra ao Sr. Relator desta CPI, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama). — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre depoente desta tarde, Sr. Karlos Rischbieter, dignissimo Presidente da Caixa Econômica Federal. Ouvimos o depoimento de V. S.ª, que nos deu um retrato, uma radiografia das atribuições da Caixa Econômica, inclusive da sua atuação no Sistema Financeiro de Habilitação, que é a finalidade específica desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Nestas condições, Sr. Karlos Rischbieter, apresentaram-me algumas consultas, algumas perguntas que farei a V. S.ª, a seguir. Inicialmente, coletei este anúncio, se bem que não seja da Caixa Econômica Federal, mas da Caixa Econômica de São Paulo, publicado no **Jornal da Tarde**, de São Paulo, quase meia página, em que se estampa a propósito da cardeneta de poupança, que em janeiro, fevereiro e março, aquele estabelecimento pagou ao mês 2,72%, em cadernetas de poupança. Acredito que seja mais ou menos esta a rentabilidade da Caixa Econômica Federal. O relatório de V. S.ª, à página 5, registra que 28,2 bilhões de cruzeiros foram aplicados no Sistema Financeiro de Habitação, regulamentado pelo BNH, e estão distribuídos por faixas de empréstimo na seguinte forma e correspondem a um total de 118 contratos. Eu notei que a prestação desses contratos se mantém inicialmente — deve ter sido a prestação inicial, à época da contratação — mais ou menos dentro das normas estabelecidas pelo Banco Nacional da Habitação, ou seja, 25% da renda familiar. E acreditando — não sei, aqui não foi dito o prazo — que, dentro de 25 anos, a prestação, somente a prestação, já estabeleceria um pagamento final correspondente ao dobro, mais ou menos, do financiamento. Quer dizer que seria mais ou menos a tabela Price; dá mais ou menos esta importância. Após essas considerações, desejaria fazer uma pergunta a V. S.ª Suponhamos um financiamento de 70 mil cruzeiros, que corresponde justamente a esses financiamentos de caráter social, de cerca de 500 UPCs, teto fixado pelo BNH para esse tipo de financiamento. Em vinte e cinco anos, prazo estabelecido pelo BNH, seriam 300 meses. Divididos esses 70 mil cruzeiros por 300 meses, teríamos uma prestação inicial de 233 cruzeiros, sem se computarem os juros e correção monetária. Seria o valor do financiamento, dividido pelo número de meses pura e simplesmente. Se consideramos o custo do dinheiro, 72% ao mês — aqui está o anúncio da Caixa Econômica — e os recursos do BNH provêm justamente da cardeneta de poupança e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e das Letras Imobiliárias, porque o BNH não tem recursos próprios, segundo sua legislação, isto implicaria uma importância de 1.904 cruzeiros mensais de correção monetária e juros que, acrescidos à prestação de 233 cruzeiros, daria uma prestação de 2.137 cruzeiros, logicamente sem se computarem as despesas da Caixa Econômica com anúncios, despesas administrativas, remuneração do próprio BNH, remuneração da própria Caixa Econômica. Então, perguntaria a V. S.ª qual a fórmula matemática encontrada para se chegar a esta prestação apenas.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter). — Sr. Deputado, não entendi bem seu raciocínio.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama). — Vou repetir e simplificar meu raciocínio. É o seguinte: o mutuário tira um financiamento de 70 mil cruzeiros. Recebe-o na hora e compra sua casa. Mas esse dinheiro custa à Caixa Econômica 2,72% ao mês. É quanto ele custa à Caixa, é quanto ele retribui ao correntista, ao titular da caderneta de poupança, 2,72% ao mês. Só essa importância implicaria uma prestação de 1.904 cruzeiros por mês, pois, se se pagam 2,72% ao mês sobre aquela importância e se se tem que cobrar importância igual, é claro, para se remunerar, seriam 1.904 cruzeiros. Isto, mais a prestação pura e simples, daria uma prestação de 2.137 cruzeiros, o que não ocorre nesse caso. Eu gostaria então que V. S.ª nos informasse qual é a fórmula matemática que a Caixa Econômica usa nesses financiamentos, para encontrar esta prestação.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter). — Veja bem, Sr. Deputado, quem toma emprestado do Sistema Financeiro de Habitação recebe uma quantia inicial, no caso do exemplo de V. Ex.ª, 70 mil cruzeiros. Ele faz um contrato que é basicamente este: o prazo, a prestação, naturalmente acrescidos aos 70 mil cruzeiros, os custos iniciais etc., etc. E é dividido pelo número de meses que...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pelo número de meses, que daria 233 cruzeiros.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exatamente; ele paga, portanto, esta quantia inicial. O que nós temos que pagar ao nosso depositante é ao longo do tempo. Em todo o sistema bancário, aquele que deposita permite ao Banco, que nada mais é do que o intermediário financeiro, financiar alguém. Portanto, a este que deposita nós remuneramos. Pegamos o dinheiro e emprestamos ao outro. Como há uma permanência de dinheiro na Caixa, nós, ao longo dos vinte e cinco anos, temos que, aparentemente, devolver esse dinheiro. Então, nós também só vamos pagar juros e correção monetária ao nosso depositante ao longo do prazo. Quer dizer, à prestação vão-se acrescendo 2,71% ao mês,...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, mas a soma?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — É por isto que a prestação aumenta trimestralmente, ou, dentro de vários sistemas do Banco Nacional de Habitação, hoje é anualmente, com correção salarial. Eu entendo seu problema: como é que nós pagamos isso, e ele começa pagando isto aqui; mas vai sendo reajustado pela tabela Price, trimestralmente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, trimestralmente. Mas então, vamos ampliar o nosso raciocínio no tempo, para trimestral. Ao que parece, 50% desses 10 milhões de caderneta de poupança são captação da Caixa Econômica. Então, 5 milhões de cadernetas de poupança, ou seja, 35 bilhões de cruzeiros, a cada três meses a Caixa Econômica credita 2,72%. O cidadão que levou os 70 milhões é quem vai pagar esse juro.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exatamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, a minha pergunta: como a prestação fica tão baixa, uma vez que a Caixa Econômica tem que remunerar o tomador da caderneta de poupança? No total, se nós temos 70 bilhões de cruzeiros rendendo — no caso, que a Caixa Econômica é obrigada a pagar — corresponderiam a um bilhão e 904 milhões de cruzeiros, que a Caixa Econômica teria que remunerar a essas cadernetas. Perfeito?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exato, Sr. Deputado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E esse dinheiro será levado a débito dos mutuários.

O SR. DEPOENTE (**Karlos Rischbieter**) — Sim, mas não no início.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — No início.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não. No início, não O que ele pagaria, se não houvesse inflação nem juros, seriam exatamente os 70 mil cruzeiros divididos pelos meses. O que se acresce ao devedor trimestralmente é a correção monetária mais

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
171

o juro que ele paga. Ele deve estar pagando aqui, nessa faixa, qualquer coisa como 71/2%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É mais ou menos o que a caderneta paga.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — E como a Caixa paga para o depositante 6%, ela fica, no caso, com uma margem de 11/2%. Quer dizer que nós pagamos, com o nosso dinheiro, correção monetária mais 6. E cobramos do mutuário 71/2%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Fora a correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Lá para cima é dez e lá para baixo é um. É o sistema do Banco Nacional de Habitação, que faz uma redistribuição de renda dentro do próprio sistema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, ao cabo de certo tempo, já que V. S.ª falou em tempo, os financiamentos irão acrescer muito as prestações, porque haverá transferência desses 2,72% ao mês para o mutuário. E ele terá que pagá-los incluídos nas prestações.

O —SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu trouxe o Dr. Alceu Maitino, Diretor da Caixa Econômica Federal, responsável pela área de habitação e hipoteca. Está S. S.ª nesse setor há muitos anos. Eu o trouxe justamente para esclarecer questões um pouco mais técnicas. Devo dizer inicialmente que esses dados se referem a 31 de dezembro de 1974, esta tabela aqui, Quadro 4. São portanto dados verificados como resultado da Lei n.º 1.358. Portanto, o que há aqui, a prestação mensal média verificada em 118 mil contratos, esse somatório aqui, de 118 mil contratos, foi distribuído por número de mutuários que pagavam prestações médias, tinham esta renda familiar, obtiveram esse financiamento nestas taxas de juros e as percentagens de cada faixa eram estas aqui.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pelo menos essa média de 1.200 ou 1.800 para quem tinha renda, por exemplo, nesta...

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — De 5 mil a 7.500...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu entendi, Dr. Karlos. Ainda não entendi foi a resposta de V. S.ª a essa mecânica, porque é matemática, dois e dois são quatro, não podem ser cinco ou seis. Então, dentro dessa matemática, eu não entendi como uma prestação pode ser de 100 cruzeiros ou 200 cruzeiros, ou 400 cruzeiros, quando a própria Caixa Econômica remunera ao Fundo, que supre os recursos para aplicação nestes empréstimos, só de juros e correção monetária, 2,72% ao mês. Há que haver, a se manterem as prestações neste nível, subsídios quaisquer à Caixa Econômica, senão ela teria prejuízos.

O SR—. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Deixe-me tentar explicar, num exemplo um pouco mais simples. Vamos supor que eu seja a Caixa Econômica. Eu sou o banqueiro. O Dr. Alceu tem 100 mil cruzeiros sobrando. E V. Ex.ª quer 100 mil cruzeiros de mim. Eu vou dizer para o Dr. Alceu: deixe o dinheiro comigo que eu lhe pago correção monetária mais 6%. Ele me empresta o dinheiro. Eu guardo o dinheiro dele e prometo pagar a ele correção monetária trimestral.

O SR. Relator (Deputado Fernando Gama) — Seriam 2,72% o total.

O SR. DEPOENTE (**Karlos Rischbieter**) — Se a correção monetária se mantivesse como no trimestre inicial. Então, eu digo ao Dr. Alceu: negocio com o Senhor o dinheiro a 2,72% ao mês. E vou dizer ao meu amigo Deputado Fernando Gama: eu dou a V. Ex.ª 100 mil cruzeiros, mas lhe cobro 2,80% por mês. Eu fico com 0,8% para mim, para comprar cigarros etc. Esta é, no fundo, a mecânica da Caixa dentro do sistema e, no fundo, a mecânica de todos os bancos. Então, V. Ex.ª pagará para mim, inicialmente — vamos dizer que eu combinei — 1.000 cruzeiros por mês, sobre os 100 mil cruzeiros. Então, no primeiro mês V. Ex.ª me pagará 1.000 cruzeiros; no segundo mês V. Ex.ª pagará 1.000 cruzeiros; no terceiro mês V. Ex.ª pagará 1.000 cruzeiros. Aí vem a correção monetária, que vou creditar a ele, e cobrar de V. Ex.ª que passará a pagar 107, quer dizer, paga dez mil e setenta cruzeiros.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, estou de acordo.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Na medida em que vai V. Ex.ª me pagando, eu vou creditando a ele.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, mas ao cabo de três meses...

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Se ele não quiser correção monetária nem juros, eu fico acumulando o dinheiro e aí vai surgindo um banco grande.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, mas ao fim de três meses, esse mesmo exemplo que V. S.ª nos traz, eu, como devedor, no caso da sua hipótese, teria, ao término de três meses, de lhe pagar, de juros e correção monetária, oito e pouco sobre o empréstimo e que teriam de ser diluídos nas prestações. Eu teria que pagar, arredondando, 8% desses 100 mil cruzeiros, prestações de mil cruzeiros e mais os 8 mil, que seriam 9 mil de uma prestação. Então, esta correção monetária já seria diluída pelo prazo do contrato. Eu entendo assim. Mas mesmo assim acresceria, sobremodo, a prestação.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exato. Mas vai acrescendo ao longo do tempo. Este exemplo, que está aqui, é o exemplo do que se verificou. Quem pagou prestações mensais médias entre 200 e 400, neste ano de 1974. É correto, Dr. Alceu, o que estou dizendo?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ele pagou, mas não corresponde à realidade matemática. Há uma diferença que eu não consegui entender.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — O exmplo que dei foi muito simples, porque eu supunha que V. Ex.ª me pagasse à medida que eu tivesse de pagar ao meu depositante.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Por que nesta prestação, admitamos, em 25 anos, seria mais ou menos a tabela Price, com o juro de 12%. É mais ou menos esse cálculo, no início. Mas acontece que a prestação tem que ser acrescida da retribuição da poupança, que está a cargo da Caixa Econômica, e ela mesma anuncia que paga 2,72%. E como a Caixa Econômica não pode perder dinheiro, evidentemente, é natural, ela terá que transferir para o mutuário esse ônus. Daí eu não entender por que esta prestação tão baixa no início, mas ela deverá se elevar, e muito, inclusive o débito.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Deixemos o Sr. Alceu esclarecer a questão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Um momentinho. A Presidência quer informar que, pela mecânica desta Comissão Parlamentar de Inquérito, o depoimento é do Dr. Karlos Rischbieter. Poderá S. S.ª se utilizar do seu assessor por escrito e mandando as informações para que ele preste depoimento à Comissão Parlamentar de Inquérito. Lamentavelmente, a Presidência não se pode desviar dessa mecânica da Comissão Parlamentar de Inquérito. O Depoente é o Presidente da Caixa Econômica Federal.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Peço a palavra pela ordem, Sr. Presidente. Minha pergunta é porque nossa Comissão tem exatamente a finalidade de examinar o comportamento do Sistema Financeiro de Habitação. Como se trata do Sr. Presidente da Caixa Econômica Federal, e esta pergunta já foi feita ao Sr. Ministro Rangel Reis, S. Ex.ª declarou que, quando os representantes das entidades financeiras aqui comparecessem, esta indagação lhes poderia ser feita, porque os Presidentes deveriam trazer os documentos necessários aos esclarecimentos. Esta a razão da minha pergunta, pois não acredito que ninguém, a não ser os técnicos propriamente ditos, que manuseiam os financiamentos da Caixa Econômica, podem entender do assunto. Mas nós, os Parlamentares, e o povo, de modo geral, não entendemos esta mecânica sob a qual nós queríamos um esclarecimento de S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Bem, tentei explicar a mecânica em termos simples e, evidentemente, como em tudo que se tenta explicar em termos simples, há distorções. Qualquer banco do mundo começou dessa forma e se foi sofisticando. O Banco Nacional de Habitação hoje, dentro do Sistema Financeiro de Habitação, criou vários sistemas de equivalência salarial com apenas reajustes anuais. Por isto esta sua dúvida é cabível: como eu consigo remunerar o meu depositante pagando 2,72% ao mês e não cobro imediatamente do meu mutuário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Naturalmente terá que vir, **a posteriori**, esta cobrança.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Então há nisto não uma fórmula matemática, e sim um cálculo quase atuarial de uma reserva que se forma e que permite, ao longo do tempo, que se dilua a prestação do mutuário e se garantam ao depositante a correção e os juros, imediatamente ou trimestralmente. O depositante da Caixa, como qualquer depositante do Sistema Financeiro de Habitação, pode retirar, a qualquer momento, o seu depósito. Então, Sr. Deputado, se me permite, eu acho que é um pouco difícil tentar explicar isso com fórmulas matemáticas. Talvez o Presidente do BNH, que não veio aqui ainda, tenha mais condições de explicar o mecanismo do Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu entendia que V. S.ª poderia explicar, porque V. S.ª é Presidente da maior entidade financeira nesse campo — detém 50% das aplicações — e a sua entidade, a Caixa Econômica, é que aplica, cobra juros. Essa mecânica é de muito difícil entendimento, porque, se aplicar isso — admitamos a 25% de correção monetária, juros etc. — ao cabo de 25 anos e quantia devedora é astronômica. Daí, acredito, é que se criou uma fórmula para subsidiar essa dife-

rença enorme que vai integrar o Fundo de Compensação das Variações Salariais, porque, num contrato, numa compra e venda — veja V. S.ª que eu não sou advogado, advogado é aquele que exerce a função, sou bacharel, existem três elementos essenciais: a coisa, o preço e o consentimento que é expresso em consenso. Nos contratos com o BNH existe a coisa e o consentimento, não existe o preço. O preço é meramente estimativo e, lá pelas tantas, numa determinada cláusula, se declara que, ao término dos 25 anos, se ainda houver saldo devedor, esse saldo será absorvido pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais. Quer dizer, já declara, **a priori**, a inadimplência do devedor, o que conflita violentamente com o princípio da compra e venda.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Mas é uma medida de caráter altamente social.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E V. S.ª por acaso teria elementos para nos informar — é de cerca de um milhão o número de contratos do BNH hoje já com prazo de 25 anos — no vencimento desses contratos, qual a responsabilidade que seria transferida para esse Fundo numa correção média? Entre juros e correção monetária, vamos admitir uma média de 25%.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Tenho certeza de que o Banco Nacional de Habitação tem isso perfeitamente sob controle. Agora, como esse Fundo não está sob nossa administração, não posso responder à pergunta.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há de existir alguma fórmula hábil, aritmética, para contornar essa situação, porque, de fato, se sobre o total eu pago 2,72, também tenho, sobre o empréstimo que é transferido de um para outro, os 2,72. Num financiamento de 100 mil cruzeiros ao prazo de 25 anos e uma correção média de 25%, qual seria o saldo devedor na data do vencimento?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu teria que calcular isso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E quanto terá pago o devedor nesses 25 anos? Porque parece que a filosofia do BNH tem sido, ultimamente, no sentido de ampliar o prazo, justamente para reduzir a prestação inicial. Porque, se eu lhe vendo determinado objeto, determinada coisa, por determinado preço, em 10 prestações, V. S.ª vai me pagar menos do que se eu lhe vender esse mesmo objeto em 20 ou 30 prestações. O Banco começou com 15 anos. Prorrogados excepcionalmente por 7 anos, seriam 22 anos. Aí, então, o Banco daria a quitação. Depois passou para 20, 25 anos. Ao que me parece, a continuar essa filosofia, teremos sempre ampliação do prazo, até que, como a vida média do brasileiro não chega a 60 anos, teremos um financiamento quase perpétuo. Será um seguro de vida mediante a utilização da casa. A casa só será dele quando ele morrer, porque amanhã passa para 30, 35 anos e assim sucessivamente, para, no giro, o Sistema Financeiro de Habitação se manter sob o aspecto econômico, na sua viabilidade econômica.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Relator, com a anuência de V. Ex.ª, uma questão de ordem ao Sr. Presidente. Estamos sendo informados pela Secretaria da Presidência desta Casa de que há uma convocação, no Plenário, para votação nominal. Quero então sugerir a suspensão dos nossos trabalhos por 15 minutos, para que possamos votar, explicando ao ilustre Depoente essa questão que é meramente de técnica legislativa, para que S. S.ª não tome isto como uma deselegância de nossa parte. Apenas a Presidência nos convoca para uma votação nominal em Plenário. Voltaremos em seguida.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência interrompe por 15 minutos a sessão para votação nominal em Plenário.

(A sessão é suspensa.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência convida para tomar assento à Mesa o Depoente, Presidente da Caixa Econômica Federal, Dr. Karlos Rischbieter, e o Deputado Fernando Gama, Relator-Geral desta Comissão. Com a palavra S. Ex.ª, o Deputado Fernando Gama, Relator da Comissão Parlamentar de Inquérito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Dr. Karlos Rischbieter, dada a impossibilidade de o assessor de V. S.ª usar a palavra, trazendo dados e esclarecimentos de que V. S.ª não dispõe no momento — de fato, o assunto é muito complexo, necessitaria de dados concretos — resta-nos então aguardar que V. S.ª nos remeta esses elementos em resposta às perguntas e inquirições que acabo de fazer. Mas tenho mais ainda. A respeito ainda do Fundo de Compensação de Variações Salariais, qual é a origem desse Fundo? V. S.ª sabe?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Esse Fundo está sob a administração do BNH, eu tenho a impressão de que a pergunta deve ser feita ao BNH.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Qual o saldo desse Fundo?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não tenho informação. Como esse Fundo está sob a administração do BNH, eu não tenho informação sobre ele.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quantos financiamentos imobiliários foram concedidos e se encontram em vigência? A resposta já está aqui no depoimento.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Esses números que estão aí são relativos a 31 de dezembro de 1974.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O valor global, V. S.ª tem?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — O valor global no Sistema Financeiro, em 30 de abril, era de 28,2 bilhões de cruzeiros. No Sistema Hipotecário, temos uma informação aqui, na página 7, que é a aplicação complementar do Sistema Hipotecário. Havia, no dia 30 de abril, 14,7 bilhões de cruzeiros.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª teria condições de nos apresentar, já que globalmente é um tanto difícil, porque o que eu queria exatamente saber era quanto a Caixa aplicou em determinada época em financiamentos e hoje aquelas importâncias daqueles financiamentos sem se levar em consideração os novos, qual o valor delas hoje, tendo em vista a correção monetária e os juros que foram aplicados, ainda considerando as amortizações sucessivas que vêm sendo realizadas.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Se o Deputado me permite, como está pedindo uma série de números que eu não pude trazer aqui, eu tomaria nota das perguntas e informaria por escrito. A primeira, então, seria a apreciação da pergunta inicial de um financiamento hipotético de 70 mil cruzeiros e nós desenvolveríamos uma tabela.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª pode até arredondar para 100 mil. Setenta mil é o financiamento social das 500 UPCs, até para 100 mil. É um financiamento inicial de 100 mil, cujos recursos custam à Caixa — sem se levar em consideração os custos administrativos — só de juros e correção, 2,72%. Como se comporta esse financiamento e como é possível uma prestação de apenas 1.000, quando, na realidade, para remunerar o tomador teria a prestação de ir a 2 mil cruzeiros, praticamente três salários mínimos, o que, evidentemente, não ocorre.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Se eu entendi bem a pergunta, V. Ex.ª gostaria de saber o saldo em aberto de financiamentos habitacionais, a evolução desse saldo, sem considerar os novos. Então, uma evolução dos últimos quantos anos?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª pode levantar os financiamentos de 3 anos atrás.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Evolução do saldo nos últimos 3 anos: 73, 74 e 75.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sem computarmos, é claro, os novos financiamentos, aquele saldo como se comportou até agora.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Como se comportou o saldo ao final de 73 e como ele está hoje.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E qual seria, neste montante total, o total dos juros e correção monetária cobrados.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Com especificação das parcelas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Se V. S.ª pudesse, também um **fac-símile**, uma cópia fotostática, um documento de alguns contratos assim tomados por amostragem, como se têm comportado nas diversas faixas de financiamento. Alguns contratos apenas, para que possamos examiná-los detidamente.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A evolução de um contrato na Caixa, de alguns tipos de valores ao longo do tempo. Apenas nos permitiríamos tirar o nome que está lá, pelo sigilo bancário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª excluiria o nome, o número do contrato, qualquer elemento que pudesse identificar o mutuário e nos mandaria o contrato e a evolução do saldo, do pagamento, enfim, a situação da ficha de pagamento desse contrato, da folha contábil desse contrato. Outra pergunta: aqui eu notei que de fato a Caixa se mantém exatamente dentro das limitações estabelecidas pelo BNH com relação ao percentual da prestação em função da renda familiar. Deu mais ou menos 25%. O que eu pergunto a V. S.ª é se essas prestações, no tempo, se mantêm exatamente dentro desses 25%.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Elas se mantêm, vamos dizer, na média; e o que se constata é que elas baixam.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
172

Quem começou pagando 25% da sua renda, em média, na nossa experiência, o que a Caixa tem registrado é que esse percentual diminui, porque há normalmente um aumento relativo de renda do mutuário. Ele passa a ganhar mais do que a inflação. Quando ele iniciou o contrato, ganhava 2 mil e pagava 500. Ele vai evoluindo ao longo do tempo e passa a ganhar mais do que a evolução da prestação. Esta é a nossa experiência na Caixa. Portanto, de modo simples, o mutuário da Caixa, ao longo do tempo, paga menor percentual da sua renda. É a nossa experiência.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª tem constatado isso, porque justamente a grande aflição popular é o crescimento da dívida, porque o aumento do salário mínimo foi fixado em 44%. Mas o salário mínimo para os que têm a mais baixa renda, aqueles trabalhadores sem qualificação, é o mínimo. Mas no caso dos trabalhadores de renda superior, de melhor renda, geralmente as classes patronais não acompanham esse mesmo percentual. Geralmente, o aumento é menor do que o salário mínimo. Parece-me que o Plano de Equivalência Salarial é dentro do salário mínimo, nas mesmas proporções. As reclamações que ouvimos do mutuário são desta espécie: eu ganhava tanto, fiz um empréstimo de tanto. Agora estou ganhando mais, evidentemente, com os aumentos, mas essa prestação já está aumentando em função da minha renda e já me estou sentindo angustiado, pressionado.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Isso acontece. Mas não é a maioria, pelo menos na nossa experiência.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dentro desses contratos que V. S.ª nos vai remeter, seria possível constar também a renda do mutuário. Se for possível, porque o mutuário, depois que tira o contrato, só paga as prestações, e é muito difícil saber a evolução.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Perfeitamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Qual a forma de estabelecimento da renda familiar?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — O mutuário informa à Caixa e prova por vários documentos, ou por informação do empregador nos últimos 3 meses, ou pela própria informação do imposto de renda. Ele comprova a sua renda por essas formas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É a renda do imposto de renda§

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — É a renda declarada no imposto de renda é uma das formas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esteve aqui o Presidente da COHAB e nos informou que em termos de COHAB o cidadão pretendente a um empréstimo levava documentos dele, a folha de pagamento, contracheque, sei lá o que seja. Olha, eu ganho tanto, mas a minha mulher ganha, meu filho e, às vezes, essa renda era fictícia, não representava a realidade em termos de COHAB. Isso foi dito aqui pelo Presidente da COHAB de São Paulo. Mas acredito que a Caixa Econômica, e eu inclusive já tenho operado com a Caixa, seja rigorosíssima. Acredito que na Caixa Econômica esse fator não aconteça.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Veja bem, Deputado, a COHAB já é a faixa bem mais baixa em que a Caixa Econômica não entra. A COHAB não tem agente financeiro. A COHAB, que é constituída pelas Prefeituras, pelos Estados, é uma função altamente social e, às vezes, à base de avaliações pessoais. Ela corre um risco muito maior do que pode correr a Caixa Econômica. O que eu sempre disse é que nós somos responsáveis pelo dinheiro dos nossos depositantes. Então, a Caixa, como opera numa faixa de renda mais alta — não entra na renda mais baixa, isso é função de COHABs, de Cooperativas — é realmente mais rigorosa do que as COHABs, acredito eu.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu também acredito. Dos recursos da Caixa Econômica provenientes das cadernetas de poupança, a Caixa aplica algum percentual a órgãos públicos, ou destina exclusivamente esses financiamentos ao setor habitacional?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A Caixa destina uma parcela fora do Sistema por autorização do Conselho Monetário Nacional. O problema de destinação para fora do Sistema é um problema da economia em geral. O dinheiro de um País é um só. Ele não é marcado. Um cruzeiro depositado no Sistema não é marcado para aplicação dentro do Sistema. Essa é a regra geral. Mas quando há sobra de dinheiro no Sistema, por fatores conjunturais que ocorrem em maior ou menor escala, ao longo dos anos, o próprio Governo, o próprio Conselho Monetário Nacional, com a Presidência do Ministro da Fazenda, decide sobre aplicações fora do setor. Não há sentido nenhum deixar um dinheiro parado porque não há aplicações num setor da economia, quando outros setores da economia necessitam de recursos. No caso específico do Sistema de Poupança, o crescimento foi acima da média do crescimento de outras poupanças. O Conselho Monetário Nacional decidiu, já no início do ano passado, aplicações da Caixa de 3 bilhões de cruzeiros, sendo 800 milhões num programa de apoio à pequena e média empresas nacionais e 2.200 bilhões para o FINEX num programa de financiamento à exportação. Como exemplo, posso citar esse caso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Agora a última pergunta, Dr. Karlos Rischbieter, e V. S.ª vai me permitir a impertinência de estar fazendo a pergunta, mas é da função do Relator. O Relator deve tirar o máximo do Depoente. A Caixa Econômica concede, em certos casos, financiamentos de caráter vultosos a empresas imobiliárias para construção de prédios de apartamentos para essas empresas revenderem e transferir — aí já fracionado em termos de apartamento ou de habitação — para a Caixa Econômica com responsabilidade do mutuário. V. S.ª pode me dizer se esse tipo de financiamento às empresas construtoras tem apresentado bons rendimentos? Tem havido casos de inadimplência ou de aplicações ruinosas por parte, evidente, dessas empresas construtoras? Têm elas criado dificuldades e até prejuízos para a Caixa Econômica?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu me permito alongar-me um pouco na resposta a essa pergunta, que é muito pertinente. Eu sei que a Caixa tem recebido muitas críticas quando aplica seu dinheiro em construção de edifícios por empresas de grande porte e principalmente em edifícios situados em zonas preferenciais de classe A nas grandes metrópoles, mais especificamente, na Zona Sul do Rio de Janeiro ou na zona nobre, Morumbi, em São Paulo. A idéia é de que — tenho recebido essas críticas — o dinheiro do povo deve voltar para o povo. O que é importante é que cuidemos do dinheiro dos nossos depositantes. Dei muita ênfase, em meu depoimento, à importância de haver poupança voluntária. Ora, o instrumento caderneta de poupança teve enorme sucesso. Como detentores da metade do volume de depósitos em caderneta de poupança, muito grande é a nossa responsabilidade de bem aplicar esse dinheiro. O programa de aplicações da Caixa em financiamentos para empresários, para posterior venda das unidades aos mutuários finais, tem tido sucesso muito grande. Vale ainda dizer que, nos financiamentos da Zona Sul e Morumbi, em São Paulo — este é um exemplo, pois isso ocorre em outras capitais — a Caixa cobra 12% de juros, fora a correção monetária, o que escapa um pouco da agiotagem. Mas é uma forma de fazer redistribuição de renda já dentro do sistema habitacional. Cobramos muito de quem pode pagar e procuramos subsidiar os juros dentro do Sistema Financeiro da Habitação, sob orientação do BNH. Respondendo especificamente à pergunta: o sucesso da política da Caixa, ao financiar empresários em zonas privilegiadas, nos tem dado condições para manter o Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, subsidiando substancialmente os financiamentos considerados sociais — escolas, hospitais, centros de saúde, ambulatórios etc. — que estamos fazendo para o FAS. Acredito que a distribuição de rendas que estamos conseguindo implantar nas próprias aplicações da Caixa justifica esse tipo de aplicação. Há um dado, que posso deixar aqui, sobre inadimplência na Caixa Econômica. Dentro do Sistema Financeiro da Habitação, posição de 30 de abril de 1976, temos a inadimplência considerada como "não pagou uma prestação". Está, na Caixa, hoje, em 12%. Isso está dividido por Estados, por filiais. Os Estados onde ocorre maior número de casos de inadimplência são Pernambuco e Rio de Janeiro, considerando o atual Estado do Rio de Janeiro. São de 30,4% no Rio de Janeiro e 33,9% em Pernambuco. São Paulo, que detém o maior saldo de empréstimos, hoje está situado abaixo da média nacional, com 8,3%. E lá é que foi iniciado o programa de financiamento a empresários e o controle mais rigoroso de financiamentos. Pode V. Ex.ª verificar que nosso Estado natal está muito bem situado, porque a incidência de inadimplência é de apenas 2,6%. No sistema complementar ao de habitação, o hipotecário, para a mesma data, 30 de abril, a ocorrência de inadimplência na Caixa é de 9,33%. Também verificamos taxas altas nos Estados do Rio de Janeiro, Pará e outros. Em São Paulo ocorre praticamente a média e no Paraná o índice de inadimplência é muito baixo. Para efeito de distribuição, deixarei esses dados com o Sr. Presidente da Comissão. Então, em resumo, o sistema utilizado pela Caixa é altamente benéfico para o seu resultado geral, com o que ela pode subsidiar programas considerados sociais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Agradeço a V. S.ª a solicitude com que nos deu a resposta. Sr. Presidente, dou-me por satisfeito. Nada mais tenho a perguntar.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o nobre Deputado Lincoln Grillo. Antes de S. Ex.ª dar início às suas interpelações, tendo em vista a necessidade de o Presidente se ausentar durante alguns minutos, solicito ao Relator que assuma a Presidência e designo o Deputado Mac Dowell Leite de Castro para ocupar o lugar do Deputado Fernando Gama durante o tempo em que eu estiver ausente. Fico agradecido a V. Ex.ªs

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, agradecendo e aceitando a determinação de V. Ex.ª,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
173

peço apenas que me permita permanecer neste lugar, diante dos papéis que tenho em mãos, que ocupam espaço maior do que o de que disporei na mesa. Mas pode considerar-me presente à Mesa.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Fernando Gama) — Está deferido o pedido de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Nossa pergunta tem características regionais e específicas, mas as suas resposta e apreciação nos poderão dar dimensionamento da política habitacional do Governo. Somos de uma cidade que se jacta de ser uma das mais importantes do Estado de São Paulo: Santo André. Para que tenhamos idéia da importância da cidade e da Caixa Econômica Federal dentro do contexto da região, queremos dizer aos Srs. Deputados presentes e ao Sr. Presidente que a Caixa Econômica daquele município tem 29.663 depositantes, com uma arrecadação, no ano passado, de Cr$ 210.572.237,58 — dado de dezembro de 1975 — o que significa arrecadação verdadeiramente espantosa. E em Santo André temos apenas uma agência da Caixa Econômica Federal. Por se tratar de região tão importante, onde se arrecada tanto dinheiro, cujo problema habitacional é tão sério, principalmente se considerarmos a densidade populacional operária da região, perguntamos: dentro do Sistema Financeiro da Habitação, quanto aplica a Caixa Econômica Federal no Município? Se não tiver V. S.ª esses dados em mãos, pois se trata de pergunta mais específica, poderá fornecê-los oportunamente.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Perfeitamente, Deputado. Não tenho os dados em mãos. Apenas desejo congratular-me com Santo André, que possui uma das grandes agências da Caixa Econômica Federal. Se eu pudesse abrir mais agências, elas seriam abertas. Em princípio, posso dizer-lhe que é muito difícil conseguirmos fazer distribuição justa e aplicar o dinheiro onde ele é arrecadado. Isso não é fácil, porque os negócios não surgem sempre ali. Tem de haver uma dosagem. Então, permita-me dar a V. Ex.ª posições ao longo do tempo, para que sinta um pouco a relação entre depósitos e aplicações, que é de seu interesse saber.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Perfeitamente. Nossa outra pergunta, embora não seja específica sobre o problema, também não deixa de se relacionar a ele. Gostaríamos de saber quanto arrecada a Caixa Econômica Federal, por mês, no que diz respeito à Loteria Esportiva, isto é, quanto cobra a Caixa Econômica para efetuar essa arrecadação e se parte dela é empregada no Sistema Financeiro da Habitação. Inclusive a legislação que disciplina a Loteria Esportiva estabelece que essa porcentagem será de 13%. Mas, segundo informações que obtivemos, são pagos apenas 9%, e 4% são retidos pela Caixa Econômica para custear despesas. Gostaria de saber do ilustre Depoente se são verdadeiras tais informações.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — No relatório do ano passado está a informação sobre a arrecadação da Loteria Esportiva em 1975. Não há numeração de páginas, mas depois de "Recursos e Aplicações" vem a parte das loterias. Abaixo, à esquerda, está o quadro das Loterias Federal e Esportiva. De arrecadação total, no ano passado, foi de Cr$ 3.248.000.000,00. Os prêmios brutos, que incluem Imposto de Renda, foram de 1.462, em números redondos. Os revendedores e administração foram 649. Isso representa 20%. A Caixa tinha 22,5% da arrecadação bruta das loterias para fazer a administração, incluindo o pagamento dos revendedores. Pela lei do FAS, que criou o Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, foram cedidos diretamente a ele 2,5%. De modo que tem a Caixa, hoje, 20% brutos, da arrecadação. Ela paga 9% aos revendedores e paga todo o processamento da loteria, que, como já expliquei, não é uma operação fácil. Realmente a Caixa aufere lucros com as loterias. Tais lucros são crescentemente menos importantes para a Caixa do que o eram no início. Hoje o lucro das loterias é insignificante, representa cerca de 4 ou 5% do total do resultado da arrecadação da Caixa. O restante, como sabe V. Ex.ª, vai para os Ministérios da Previdência, Educação e Cultura e, no caso da Loteria Federal, uma parcela para o Ministério da Saúde. Não sei se respondi à sua pergunta.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Farei mais uma pergunta a V. S.ª, a qual resulta de observações que nos têm trazido os agentes revendedores da Loteria Esportiva na minha região. Chegam ao ponto de afirmar que, a continuarem percebendo importância insignificante, segundo o ponto de vista deles, para revenderem os cartões premiados, preferem encerrar suas atividades. Não sei se esse assunto é especificamente pertinente à Caixa. Mas como a Caixa faz a arrecadação da Loteria Esportiva, gostaria de saber se há alguma providência ou alguma gestão no sentido de elevar a porcentagem atualmente paga aos revendedores de cartões premiados.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Realmente, há muitas reclamações, não só da sua região, mas também de outras partes do País. Basicamente, é um problema de escala. O revendedor que vende pouco tem gastos fixos muito grandes. Em muitos casos, atualmente estamos acoplando os revedendores da Loteria Esportiva com as da Federal. Sabe V. Ex.ª que há loterias clandestinas que lhes dão renda adicional. No final do ano, na Loteria Esportiva, tínhamos 3.909 revendedores espalhados por todo o País. Há evasões. Há, inclusive, os que desistiram de ser revendedores por causa da baixa remuneração. Estamos procurando resolver isso, em parte, com a criação de novos tipos, aperfeiçoando a máquina DATALEF-3, que já está implantada em Brasília e que deverá ser implantada no resto do País, porém gradativamente. Isso deverá trazer redução de custos aos revendedores. De modo que a Caixa se preocupa bastante com o revendedor. Mas, por enquanto, não vimos evidenciada a necessidade de se aumentar a porcentagem. Mas estaremos atentos. Se ficar evidenciada a necessidade de maior remuneração, a Caixa não terá dúvida em remunerar melhor. Está em curso na Superintendência de Loterias um estudo a respeito de vários revendedores, sobre seus custos etc., inclusive para que a Caixa possa ajudá-los a reduzir custos. Acho isso muito mais importante, porque é um problema do Brasil em geral. A solução para o caso não é pagar mais, porém reduzir custos, para se vender mais barato. Isso acontece com relação ao tomate, à laranja e também à Loteria Esportiva. Se eu chegar à conclusão de que a Caixa também pode reduzir, terei muito prazer em propor ao Governo que a Caixa destine a parte que lhe sobra para o FAS. Aliás, já fazemos isso, pois destinamos parte dos nossos lucros ao Fundo Social.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Estou satisfeito. Eram só essas perguntas que queria formular.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Fernando Gama) — Tem a palavra o Sr. Deputado Fábio Fonseca.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente Fernando Gama, Srs. Deputados, Sr. Presidente da Caixa Econômica Federal, Dr. Karlos Rischbieter, antes de fazer a minha primeira pergunta, tendo em vista o descortino de V. S.ª e, ao mesmo tempo, o sentido bastante social com o qual respondeu a todos aqueles que já o perquiriram, como pertenço a outra Comissão, a do INPS, que trata da compra dos hospitais, e como de sua convocação, com esse descortino e com esse sentido de também na hipoteca do terreno, pergunto a V. S.ª o seguinte: já que dúvidas são suscitadas, quanto à possibilidade ou não de suo convocação, com esse descortino e com esse sentido de homem público, não gostaria V. S.ª de ser convocado ou de se apresentar voluntariamente para nos esclarecer uma série de aspectos importantes, que são de grande interesse para o Governo?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A sua pergunta é essa, nobre Deputado?

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Não, esta é apenas uma sugestão que apresento a V. S.ª Perguntei se V. S.ª gostaria de comparecer voluntariamente, mesmo porque a convocação dependerá do Partido majoritário. Para esclarecimentos a respeito de vários aspectos, seria de grande interesse para nós o seu comparecimento, especialmente para aqueles que estão atentos aos problemas da União, que teve débito bastante grande com a negociata do terreno do INPS sito à Perimetral Norte de São Paulo.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Sr. Deputado, como tenho enorme respeito por esta Casa, obedecerei à convocação.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Muito obrigado. Iniciarei o questionário. Verifiquei que o primeiro depositante da Caixa Econômica, quando ela estava sob a garantia do Governo Imperial, foi o Sr. Henrique II, um escravo. A seguir, li que o homem é a meta prioritária. No entanto, depois de ver todos esses dados, observando a grande maioria que constitui o patrimônio de poupança da Caixa Econômica Federal, que é o maior agente financeiro do BNH, verificamos que empréstimos oferecidos a uma gama de mutuários vão à casa de Cr$ 62.800,00, o que corresponde a Cr$ 18.000.000.000,00, aproximadamente. No entanto, outro grupo, bem menor, de 3.650, receberá empréstimos de até Cr$ 251.400,00, o que corresponde a Cr$ 21.000.000.000,00. Ora, se o Banco Nacional da Habitação e a Caixa Econômica Federal, como seu maior agente financeiro, têm por princípio a justiça social, pergunto a V. S.ª: se há desencontro, não só quanto ao número de mutuários, como também quanto ao valor dos empréstimos concedidos a esse grupamento com menor capacidade de aquisição comparado ao grupamento insignificante com maior capacidade de aquisição, tal fato não configuraria desnível social?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não entendi bem a sua pergunta, mas procurarei responder de acordo com o que compreendi. A preocupação de V. Ex.ª é com relação ao desnível social no Brasil?

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Não. A Caixa emprestou a um grupo bastante ponderável uma importância de ... Cr$ 62.800,00 e emprestou a um grupo de apenas 3.650 indivíduos a importância de Cr$ 252.400,00 a cada um. O total concedido a esse grupo é de Cr$ 21.000.000.000,00, e o outro grupo,

que é quase 8 vezes maior, recebeu Cr$ 18.000.000.000,00, tão-somente.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Pode V. Ex.ª esclarecer que dados está utilizando?

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Baseio-me nos dados da página 5 da cópia do volume referente ao Sistema Financeiro de Habitação, que V. S.ª nos forneceu.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A preocupação de V. Ex.ª é a de que demos para 30.000 a quantia...

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Não. O total de 25.000 até Cr$ 62.000,00, que os senhores ofereceram a 30.303 mutuários, atinge a cifra aproximada de Cr$ 18.000.000.000,00; para um grupo de apenas 8.650 individuos, no valor aproximado de Cr$ 251.400,00, foram oferecidos Cr$ 21.000.000.000,00.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Mas essa é a situação geral do Brasil. O desnível social existe. O que estamos procurando fazer em toda a politica do BNH é minorar esses efeitos, com taxas de juros diferenciadas, como pode perceber V. Ex.ª na última coluna do quadro que aparece na página 5. Procuramos financiar a quem pode pagar. No Brasil, como em qualquer parte do mundo, o pessoal de baixa renda não pode pagar. Então, o Governo procura dar taxas de juros menores. Mas demandará certo tempo para que todo o sistema funcione e consigamos chegar ao ideal. É claro que ninguém está contente com a situação. Mas esta é a realidade brasileira.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Apenas perguntei se V. S.ª não acha que há injustiça social para um grupo maior de elementos de poupança. Como disse de início, o primeiro depositante da Caixa foi um escravo. A grande maioria dos depósitos da Caixa é de pequenas parcelas, o que faz um montante muito grande. Mas um outro grupo, muito pequeno, faz talvez somente os depósitos necessários para o empréstimo ou abre conta apenas para obter o empréstimo. Não acha V. S.ª que está configurada uma injustiça social?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — No fundo, acho que é uma injustiça social.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Se é uma injustiça social, quais as medidas que pretende V. S.ª tomar para dar solução ao problema social? Todos os dias ouvimos representantes do Banco Nacional da Habitação dizerem: "Em dois anos tivemos Cr$ 2.000.000.000,00 de lucro". Entretanto, o saudoso Presidente Humberto de Alencar Castello Branco o criou com o intuito de que não fosse um banco com fins lucrativos. No período do Dr. Rubem Vaz, S. S.ª anunciou o emprego de 18 bilhões e meio, aproximadamente, e recolheu cerca de Cr$ 41.700.000.000,00. Essa é uma margem de lucros bastante considerável, para um período de aproximadamente três anos. O BNH anunciou um lucro de Cr$ 2.000.000.000,00 em menos de dois anos, mais precisamente um ano e meio. Não acha V. S.ª que essa é uma injustiça social muito grande?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Nobre Deputado Fábio Fonseca, não estou capacitado para falar em nome da política de habitação do País, pois não é minha atribuição. Tentarei voltar um pouco ao que disse antes. Acho que todos nós brasileiros, responsáveis, sentimos o drama de nosso País e sabemos que há muita injustiça social. Há. Apenas, talvez porque não possamos resolver todos os problemas ao mesmo tempo, devemos tentar resolvê-los por parte. A principal responsabilidade é cuidar dos depósitos dos pequenos depositantes. Essa massa de pequenos depositantes, que financia os poucos grandes, tem pelo menos garantido o seu depósito. Acho que esse é o ponto fundamental dentro do sistema financeiro de poupança e habitação. O Governo, por seu lado, através da política do BNH, está tentando aperfeiçoar cada vez mais o sistema, para que a justiça social, tão almejada por todos nós, se transmita a todas as camadas da população.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Fico satisfeito com a resposta. Creio que pensa V. S.ª mais ou menos como nós homens públicos, que achamos tratar-se de injustiça social. Embora não possamos resolver o problema, apenas queríamos somar mais um ponto de vista aos nossos conhecimentos. Quero tornar ciente V. S.ª de que, doravante, estarei absolutamente tranqüilo com relação ao Presidente da Caixa Econômica Federal, porque é um homem que reconhece que há algumas coisas que estão erradas e que precisam ser corrigidas. Há outro aspecto que também reputo muito importante. Uma outra fonte de arrecadação da Caixa Econômica Federal é a Loteria Esportiva. E esse é um dinheiro retirado especialmente dos pequenos municípios, porém sem retorno. Quando há retorno, beneficia tão-somente a uma pessoa. Pergunto a V. S.ª: a continuar esse esvaziamento permanente, através da arrecadação da Loteria Esportiva — como disse V. S.ª, de início, perto de 10.000.000 de cartões são preenchidos —, como ficariam, na maneira de pensar de V. S.ª, os municípios que não têm sustentáculo econômico-financeiro próprio?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Acho muito difícil responder a essa pergunta, pois é questão que não esta afeta à Caixa Econômica Federal. A Caixa foi encarregada de administrar as loterias, não de fazer distribuição. O que o Governo está fazendo é distribuir os resultados líquidos das loterias em programas sociais de profundo alcance. O Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social, que hoje é alimentado pela renda líquida das loterias, tem trazido benefícios a um sem-número de municípios e regiões do País. De modo que grande parte do dinheiro volta, de forma ordenada, à região onde é arrecadado.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Dr. Karlos Rischbieter, poderia V. S.ª nos informar se o dinheiro retirado da Caixa Econômica é caro ou mais acessível que o fornecido por outros sistemas de empréstimos?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Dentro do Sistema Financeiro de Habitação há uma só regra, e a Caixa, como agente, obedece a ela, que é igual para todos.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Outra coisa que também achei bastante interessante é que, sendo a Caixa responsável pelo PIS, tenha arrecadado, nestes últimos quatro anos, Cr$ 15.000.000.000,00, segundo informação constante do documentário distribuído por V. S.ª O total de distribuição desses lucros, nesses quatro anos, é, possivelmente, de Cr$ 675,00, dando uma cifra de Cr$ 1.346,00. Disse V. S.ª que já era um pé-de-meia bastante razoável para o operário. Em face da situação inflacionária por que atravessa o País, acredita V. S.ª que ainda se trata de um grande pé-de-meia?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Realmente, talvez V. Ex.ªs me achem ridículo quando afirmo que esse é um pé-de-meia. Qualquer programa de poupança só tem sentido a longo prazo, não podendo ser avaliado com resultados de 4 anos, mas devendo ser analisado em termos de 20 a 25 anos, ou melhor, através da vida útil de trabalho de um trabalhador que se aposenta com 35 anos de serviço. Ao cabo de 35 anos, garanto que o trabalhador, que passou a contribuir para o PIS a partir do seu primeiro dia de trabalho, terá um patrimônio adicional ponderável. Não é algo mensurável. As contas seriam ridículas, se fizéssemos progressões de cálculos atuariais. Mas a formação de poupança do PIS é apreciável para qualquer trabalhador. Não se. se V. Ex.ª está lembrado, nobre Deputado, de que, quando foi instituído e aprovado pelo Congresso o Programa de Integração Social, foi feita uma distribuição de renda dentro do próprio Programa. A proporcionalidade é direta quanto ao tempo de serviço, mas não quanto ao salário. De modo que, entre um operário que ganha o salário mínimo e outro que ganha dez vezes mais, este não detém em dez vezes a sua quota no fundo; há um achatamento que beneficia o de renda mais baixa. É um dos pontos mais importantes do Programa. Quando digo que o PIS é uma formação de patrimônio, e quando se vêem os números frios, ao cabo de quatro anos, parece um pouco ridículo. Mas V. Ex.ª pode estar certo de que o trabalhador, ao longo da sua vida útil de trabalho, formará um patrimônio adicional que se agrega ao seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e ao seu INPS. Temos que pensar no Brasil lá da frente e não no Brasil de 1975.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente Karlos Rischbieter, fico muito satisfeito com as suas respostas, que nos possibilitam sedimentar mais alguma coisa sobre o Sistema Habitacional Brasileiro. E quero deixar de público minha especial homenagem a V. S.ª pelo descortino, pela lealdade e franqueza com que reconheceu essa injustiça social que acomete as classes de salários mais baixos. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Fernando Gama) — Com a palavra o próximo orador inscrito, Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, na página 6 do seu documento, há expressivos números quando atribui 50% das operações da Caixa Econômica dentro do Sistema Financeiro, para financiamentos individuais até 100 mil cruzeiros a mutuários situados na faixa salarial de 794 cruzeiros até 3 mil cruzeiros mensais. Entre esses financiamentos, que atingem a expressiva soma de 50% das operações, e os financiamentos fornecidos pelas COHABs, também nas faixas de renda reduzida, há algum custo adicional, ou o custo financeiro do empréstimo da Caixa se equipara ao das COHABs?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Ele se equipara, nesse caso, às COHABs, porque ele está dentro do Sistema. As COHABs entram nas faixas mais baixas ainda. Neste aqui não há nada adicional. Isso é, dentro do Sistema, que é obedecido rigorosamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas V. S.ª refere que as COHABs operam em taxas mais baixas ainda. Poderia estimar a diferença entre o custo financeiro dessas operações das COHABs e o custo financeiro da operação que abrange 50% das operações da Caixa Econômica Federal?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Veja V. Ex.ª, no Quadro 4, que é o último quadro da exposição, que na faixa que tem taxa de juros de 1 ou 2%, a Caixa atua muito pouco. A soma das duas porcentagens acumuladas é 8,65%. Começamos, realmente, a atuar na faixa que usa taxa de juros de 5,5%. Mas quando atuarmos na faixa baixa, é a mesma forma, porque, dentro do Sistema, as COHABs e Cooperativas que começam a ocupar lá embaixo...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Então, Sr. Presidente, a Caixa, vamos dizer, desloca para a competência das COHABs aplicação em taxas baixas.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Inclusive o mais novo programa criado pelo BNH, do lote urbanizado, é um programa direto do BNH com as Prefeituras. V. Ex.ªs conhecem o programa, é o lote que tem um ponto de luz e um ponto de água no muro, no fundo do terreno, e o proprietário faz o seu barraco, a sua meia-água. Esses programas são diretos, BNH-Prefeituras. Entram, em seguida, as COHABs e as Cooperativas, onde já há um agente financeiro. É lá que a Caixa entra, quando há necessidade de um agente financeiro. A classe mais baixa, mais necessitada, é atendida diretamente pelos órgãos municipais, em conjunto com o BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Existe algum convênio em curso entre a Caixa Econômica e as COHABs ou os órgãos municipais no sentido de se deslocar algum montante do dinheiro da Caixa para esses programas?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não. Não há nada sobre isso, porque é o BNH que faz isso diretamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª falou que 50% da poupança são recolhidos pela Caixa, mesmo sem se fazer publicidade, e que, fazendo publicidade, a Caixa poderia absorver uma grande parte, senão a quase totalidade do mercado, sobretudo se usasse o recurso das moças bonitas. O custo dessas moças bonitas pago pelos concorrentes da Caixa que disputam o mesmo mercado é oriundo de onde? Como é pago? Pelo SAC?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Dentro da administração do respectivo agente financeiro, o Banco, no caso. O fato é que todo o Sistema, em todas as cadernetas de poupança no País, são remunerados da mesma forma. Não há diferença nenhuma entre uma caderneta de poupança e a outra, no Sistema. Todas elas têm a mesma sistemática. De modo que cada Banco, cada sociedade de crédito imobiliário, associação de poupança e empréstimo, dentro da sua administração, usa os meios que prefere.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Então, o custo financeiro das operações da Caixa Econômica se equipara ao custo financeiro das demais entidades do Sistema de Poupança e Empréstimo.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Nosso custo é menor, pela escala, porque somos muito grandes. E, se temos a metade, e o resto é espalhado nas outras organizações, podemos operar com custos mais baixos. Devemos ter, inclusive, uma lucratividade muito boa no Sistema, porque operamos com custos baixos. Nossos funcionários, que têm o apelido de economiários, são muito sacrificados. Somos hoje apenas 16 mil, para essa massa de dinheiro que a Caixa tem. E, como eu estava falando com um colega de V. Ex.ª, fizemos um concurso para suprir de agente nova as nossas agências, nossas filiais, mas gente nova, durante certo tempo, dá mais trabalho do que ajuda. Todo mundo sabe disso, até em casa. Uma empregada nova dá mais trabalho do que uma antiga. A Caixa tem que aumentar o seu número de funcionários para poder prestar melhor serviço. Como estamos sempre abaixo do que necessitamos, nossos gastos são menores.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, a Caixa Econômica Federal fez algum negócio com firmas que sofreram liquidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Especificamente alguma?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Grupo LUME e Grupo TA.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — O Grupo LUME não tem mais, atualmente, negócio com a Caixa, mas já teve. Não é da minha administração, é só de ouvir falar. Foram iniciados na época, em Pernambuco, negócios com a Caixa, com o titular do Grupo LUME. Sei que houve inadimplência total, execução, e houve, se não me engano, um acordo, já em processo final, com a Caixa. Mas a Caixa não tinha, e não tem, já durante a minha administração, nenhum negócio com o Grupo Lume nem com o TA.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quanto ao Grupo conhecido como Grupo Triunfo, o Grupo TA, que também foi liquidado extrajudicialmente?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Devo dizer que desconheço. Na minha administração, não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, o critério usado na concessão das cartas-patentes para a Caixa e para os demais agentes financeiros é o mesmo?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Infelizmente é. Submetemos a nossa pretensão de abrir novas agências ao Conselho Monetário Nacional, e o Banco Central faz análises como qualquer Banco privado. E devo dizer que ele faz com mais rigor ainda. Dentro, sempre, da política de não deixar avançar demais o setor público da economia.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual o motivo da valorização repentina das cartas-patentes dos agentes financeiros do BNH?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não posso responder a V. Ex.ª, porque desconheço o assunto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — As cartas-patentes estão valorizando substancialmente?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Desconheço o assunto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, qual tem sido o trabalho da ABECIP, de que a Caixa participa como membro?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A ABECIP congrega todas as entidades ligadas ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, e o papel tem sido muito bom, liderado pelo Dr. Nylton Velloso, que esteve aqui com V. Ex.ªs Principalmente no no episódio, nesse final de ano, em que se falou muito sobre modificações do Sistema de Poupança, acho que a entidade foi muito útil e mostrou que é uma entidade já madura e se comportou como entidade madura que é e deverá ser para auxiliar todo o Sistema. A Caixa tem procurado auxiliar na ABECIP — o Dr. Alceu é o nosso representante na ABECIP — e harmonizar os interesses de todos os integrantes do Sistema.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, a Caixa, como agente financeiro do BNH, tem solicitado operações do mercado financeiro internacional? Tem repassado operações?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A Caixa não concretizou nenhuma operação no mercado internacional, até hoje.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, os jornais de hoje dão uma declaração do Sr. Nylton Velloso a respeito de um aval da Agência Interamericana de Desenvolvimento, de 250 milhões de dólares para financiamentos de casas. V. S.ª pode esclarecer alguma coisa sobre isso?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Estou informado, mas muito por alto, da existência dessa possibilidade ou dessa disposição por parte da AID de financiar as entidades privadas brasileiras dentro do Sistema de Poupança e Empréstimos em uma quantia que deve ser dessa ordem. Mas não tenho detalhe nenhum, isso não está sendo negociado por nós.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, como sabemos, o Sistema Financeiro tem sofrido o policiamento das autoridades monetárias, sobretudo do Banco Central, e esse policiamento resulta na liquidação extrajudicial de alguns grupos ou em medidas judiciais em outros casos, e assim por diante e existem os chamados — pelo menos a terminologia aplicada pelos conhecedores da matéria — caroços, aquelas firmas que são entregues a outros agentes financeiros do Sistema para serem recuperadas, serem mais corrigidas dentro do Sistema, para servir melhor ao Sistema etc. A Caixa Econômica Federal teve que engolir algum caroço?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, qual é a verba anual de propaganda da Caixa Econômica Federal?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — É da ordem de 1% sobre o lucro bruto da Caixa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E atinge que montante?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — No ano passado foi da ordem de 125 ou 126 milhões de cruzeiros, que é uma taxa baixa em termos de empresa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, quais as agências contratadas pela Caixa Econômica para fazer-lhe a propaganda?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Temos como agências a MPM Propaganda e a Agência Mauro Sales Interamericana

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
174

de Publicidade, se não me engano é o nome completo. São as duas agências que trabalham para a Caixa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, a Caixa Econômica tem feito ao Município do Rio de Janeiro e também ao Governo do Estado do Rio de Janeiro financiamentos e empréstimos. Os jornais têm noticiado, e parece-me ao Estado houve uma operação de empréstimo ao metrô. A minha pergunta é a seguinte: nesse financiamento de obras de infra-estrutura, obviamente necessárias, que custo têm as obras em relação aos financiamentos, sobretudo a esse dos 50%? Elas têm o custo de 5%, 6% além da correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — No caso do Rio, o primeiro empréstimo concedido, de 200 milhões, tem um custo de correção monetária mais 8%. O restante, que está sendo negociado pela Caixa, pretendemos negociar com o Município do Rio de Janeiro, no que for possível, dentro do Programa FADS — Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social — que teria taxas mais baixas no caso de investimentos em escolas, hospitais, ambulatórios e outros, dependendo da destinação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E é mais ou menos da ordem de 5,5%?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não, o FADS tem juro fixo de 6%, mas ele tem subsídio em correção monetária. Não cobramos, de acordo com o enquadramento do assunto, correção monetária plena; cobramos parcela, apenas: 90, 60, 40 ou 20% da correção. De modo que, se num ano der correção de 20% e o empréstimo estiver enquadrado na faixa de 60%, o beneficiário pagará apenas 12 mais 6. Deve ser dos dinheiros mais baratos do Brasil, dentro do Fundo, excluídas as operações de crédito rural.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, qual foi o prazo desse empréstimo de 200 milhões de cruzeiros?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Sobre esse empréstimo não posso informar a V. Ex.ª corretamente. Se não me engano é de apenas 3 anos, porque ele é considerado uma antecipação para resolver problemas de execução orçamentária deste ano, devendo o Município — e o Prefeito tem reiteradamente dito — procurar acertar com uma reforma tributária ou qualquer coisa assim. Devo dizer que não emprestamos dinheiro ao metrô do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, pediria a V. S.ª que tivesse a bondade — solicitaria inclusive ao Presidente da Comissão que anotasse isso para a Assessoria — de nos encaminhar cópia dos contratos realizados em empréstimos com o Município do Rio de Janeiro. Sr. Presidente, a Caixa tem 60 agências, de acordo com o seu depoimento.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — No País, quase 600.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Muito bem todas essas agências operam caderneta de poupança?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Todas elas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Os demais agentes financeiros também têm essa carta-patente geograficamente indiscricionada?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não, a Caixa é a única que opera em todo o território nacional. Temos, fora disso, as Caixas estaduais que operam nos seus territórios, e temos as sociedades de crédito imobiliário que operam, hoje, praticamente via todas as agências de Banco comercial, o que equivale a dizer que os grandes Bancos comerciais brasileiros, efetivamente, funcionam como captadores em todo o território nacional. O BRADESCO — fiquemos no exemplo do BRADESCO, da moça bonita — tem a sociedade de crédito imobiliário, mas capta depósito de caderneta de poupança em todas as suas agências. Portanto, ele tem uma rede nacional, hoje. O BRADESCO tem maior número de agências do que a Caixa. Não sei o número delas agora, mas é superior a 700.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O BRADESCO comprou o GBOEX?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não tenho nenhuma informação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª havia afirmado que os critérios de concessão da carta-patente eram exatamente idênticos, infelizmente entre aspas. Mas há certa universalidade para a Caixa. A Caixa tem carta-patente e a opera em todos os locais onde tem agência, e os outros a recebem circunscritos a uma área geográfica determinada.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Sim, estava dizendo que as Caixas estaduais só podem operar nos respectivos Estados; as associações de poupança e empréstimo também são limitadas, mas o Banco Central tem autorizado passar de Estado como a sociedade de crédito. As sociedades de crédito, ligadas a Bancos comerciais, já estão operando nacionalmente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, um dos dos sucessos da administração Rischbieter é — e isso merece aplausos — tocar a Caixa como empresa, ombro a ombro na livre competição, enfrentando o mercado. As responsabilidades sociais, entretanto, da Caixa Econômica, são evidentes, fazem parte da sua própria história. A Caixa Econômica se incorporou na tradição brasileira como símbolo da poupança e ela não é só agente social do BNH, como agente financeiro, mas é agente social também de outros planos, de outros projetos e de outros recursos, de outras fontes. Quais serão as medidas práticas, concretas, que a Caixa tomaria ou já tomou no sentido de cumprir a função social de uma maneira mais expressiva? Sabemos, perfeitamente, que há uma faixa que a própria conjuntura determina, porque o dinheiro tem que ter retorno, a Caixa não pode investir a fundo perdido; o dinheiro tem que voltar aos cofres da Caixa, com remuneração financeira. Mas sabemos que a Caixa tem diversos setores — e essa tabela é muito expressiva — e diversas graduações de aplicação, mas existiriam grupos de trabalho, enfim, esforços no sentido de procurar o mais possível conciliar o lucro legítimo e válido da Caixa com a sua função social? Sabemos perfeitamente — eu me demoraria um pouco, contra os meus hábitos, nessa pergunta — que o problema habitacional ainda não foi apreciado em quantidade aqui nesta Comissão, porque todos os depoentes ainda não tiveram condições de definir o **deficit** habitacional no Brasil. O Sistema Habitacional no Brasil pode ser muito bom em relação a outros países e isso para nós é motivo de orgulho, mas não deve satisfazer. O Sistema Financeiro deve ainda procurar se aperfeiçoar. Esse **deficit** existe, esse **deficit** ocorre entre as camadas de menor poder aquisitivo, e essas camadas de menor poder aquisitivo precisam ser subsidiadas, porque não há como se ter um dinheiro retornado, com o seu custo financeiro assistido, para aplicação social que tem que ser, de certa maneira, subsidiada. Enfim, quais as medidas porventura existentes, ou que passarão a existir na Caixa Econômica Federal, no sentido de uma colaboração mais expressiva, um trabalho mais expressivo nesse sentido? Reconhecemos perfeitamente a legitimidade do lucro da Caixa, achamos qu ela deve continuar como empresa, disputando o mercado ombro a ombro — esse é o segredo do seu sucesso — mas consideramos a possibilidade de ela ter uma parte da sua aplicação orientada mais pela função social e menos pelo lucro. Quais são essas possibilidades? Elas existem, elas não existem?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Primeiramente, quero agradecer a pergunta. Acho-a muito importante. Toda a minha preocupação é no sentido de bem aplicar no setor o lucro que nós conseguimos na Caixa. Não vou abdicar do lucro. Enquanto tivermos num sistema capitalista como é o brasileiro, acho que o lucro é importante. O que fazer com o lucro? Quem define política habitacional, no País, é o Ministério do Interior, através do BNH. Ele está aperfeiçoando. A lei que regulamentou a devolução de quantias aos mutuários do Sistema, foi de um sucesso enorme. Permito-me apenas perguntar o número ao Dr. Alceu. No ano passado foram 450 mil — em números redondos. Seiscentos e cinqüenta mil participantes receberam de volta 450 milhões de cruzeiros. Uma grande parte deles não paga Imposto de Renda. No Sistema anterior podíamos deduzir, na declaração de Imposto de Renda, 20% das prestações pagas no Sistema Financeiro da Habitação. Isso beneficiava apenas as pessoas que chegavam a pagar Imposto de Renda. Todos sabemos que há uma porcentagem muito pequena da população ativa. O Sistema novo já devolveu a pessoas que não chegam a pagar Imposto de Renda. Creio que foi uma medida de profundo alcance social. O programa de lotes urbanizados que o BNH está pondo em execução, em várias Prefeituras no País, é outro desses programas. Nessa linha de habitação, o BNH está avançando — V. Ex.ª recorda-se — na direção certa e creio que com uma velocidade bastante razoável, mesmo considerando todas as dificuldades. Vendo o papel da Caixa nisso, foi decidido, praticamente, que a Caixa não entraria especificamente no problema habitação social, na habitação de nível mais baixo, mas entraria nas outras coisas que são necessárias, e o faz. A Caixa vai destinar, cada vez mais, parcelas crescentes do seu lucro a este programa que deverá levar hospitais ao interior, evitando dramas. Eu vivi 4 anos no interior do Paraná. Assisti a muita gente ficar doente no município e ir à prefeitura — único lugar aonde vão as pessoas de cidadezinhas onde não há hospitais — e lá receber uma passagem de ônibus para a capital, ou seja, para se dirigir ao Hospital das Clínicas ou à Santa Casa. Então, há um afluxo de gente doente, pobre, para a periferia das grandes cidades, criando a favela e todos os problemas adicionais. Uma parte importantíssima do problema é criar, no interior, instalações de saúde e de educação, para que essas populações permaneçam lá e não precisem se deslocar até pontos distantes para procurar educação ou saúde. Creio que, também nisto, o Brasil está fazendo progressos enormes. Dentro de todos os financiamentos que nós já concedemos, eu considero dos mais importantes aqueles que permitem terminar obras que estão pela metade ou, muitas vezes, mais que isso. Quando eu vi, pela primeira vez, o hospital da Cidade Universitária do Recife, eu não dormi, porque imaginei o que estava investido e perdido. É uma coisa que não está pronta, que não serve para nada. É como uma

ponte em que falta o vão. Aqui, em Brasília, nós ficamos, tantos anos, com uma ponte com 3/4 prontos. Não serve para nada. É um investimento perdido que sacrifica a Nação. É preciso que se faça um investimento financeiro flexível, que permita terminar a obra. Quem não se lembra do Hospital do Fundão, no Rio? Era um verdadeiro elefante branco. Agora, será terminado. Há muitas coisas que permitem avançarmos no esquema complementar da habitação. Não basta ao sujeito ter a casa. Ele necessita de infra-estrutura adicional e básica para viver. Qualquer pessoa necessita de educação e saúde. É necessário difundir pelo interior, pelas zonas pobres e pela periferia das grandes cidades, hospitais, ambulatórios e escolas. Creio que o papel da Caixa é dos mais importantes. Eu me darei por satisfeito se conseguir empurrar a Caixa, cada vez mais, para esse lado. Procurei esforços nesse sentido.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Há quem advogue que o ideal, na reformulação do Sistema Financeiro da Habitação, seja a existência de um banco de habitação de cunho eminentemente social, sob a égide do Ministério do Interior, e o Sistema de Poupança e Empréstimo, de cunho eminentemente financeiro, sob a égide do Ministério da Fazenda. Gostaríamos de ouvir a sua opinião sobre essa tese.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Bom, eu posso dar minha opinião pessoal, mas não como Presidente da Caixa. Creio que se trata de uma questão de alternativa ou de opção. Há muitos países que se utilizaram desse modelo. Basicamente, julgo que a Inglaterra tem um sistema que é denominado como **country house**, ou seja, municipalidade com aluguéis extremamente baixos. O que o Brasil procura fazer é proporcionar a uma massa, que ainda não alcançou a economia, mas que está próxima, condições para aquisição da casa própria. De fato, está nascendo um BNH social, ao lado de um BNH que trabalha com recursos que precisam ser remunerados. Os recursos do BNH são o FGTS, ao qual deve remunerar, porque é dinheiro do trabalhador. Então, a avaliação de quanto deve ser o subsídio há de ser bem pensada. Eu creio que nós estamos caminhando para isso. Sem uma definição de uma separação, ocorre realmente esse aspecto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, agradeço a forma com que V. S.ª respondeu a estas perguntas. Registro aqui que o seu depoimento foi um subsídio bastante interessante para a nossa Comissão. Há algum tempo, no Brasil, tivemos um certo orgulho de algo que vencia todas as vicissitudes nacionais do Sistema Financeiro — chamava-se Banco do Brasil, motivo de orgulho porque não se deixava contaminar pelas contingências políticas e navegava soberano. Sempre foi uma entidade muito respeitada. Agora, depois da unificação — e, porque não dizê-lo, com a sua administração também — a Caixa Econômica acompanha, **pari passu** com o Banco do Brasil, o desenvolvimento desse papel. Banco do Brasil e Caixa Econômica, hoje, ombro a ombro, são duas entidades que devem merecer o orgulho nacional. Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Agradeço em nome dos economiários

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o Dr. Karlos Rischbieter, o Deputado Darcylio Ayres, da ARENA do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Pela ordem, Sr. Presidente. No dia de hoje, nenhum critério preestabelecido foi observado. O Relator-Substituto não falou em segundo lugar, não houve a alteração de oradores. O quinto orador inscrito é quem iniciará a alternação. Creio que o nosso critério vai e volta com muita freqüência. Portanto, que a Mesa não mate o critério e o execute com mais firmeza, coerência e assiduidade.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Mesa acolhe a observação de V. Ex.ª e informa que não estavam presentes Deputados da Aliança Renovadora Nacional, por terem ido ao plenário votar. Assim, concedemos a palavra ao Deputado Lincoln Grillo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não argumento, nem debato com a Mesa, mas o Deputado Darcylio Ayres foi conosco ao plenário e voltou quando ainda falava o Deputado Fernando Gama.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Darcylio Ayres.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Sr. Presidente da Caixa Econômica Federal, a nossa Comissão foi instalada para apurar a atuação do sistema de habitação do País, especificamente. Eu pediria, por isso, a V. S.ª que — como apenas agente financeiro e captador de recursos para esse sistema — nos desse a sua opinião sobre se existe outra alternativa para o atual sistema de habitação no País, levando-se em conta que V. S.ª é homem experimentadíssimo na área da economia e vem dirigindo, com brilho, um dos principais estabelecimentos de créditos do País.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Sr. Deputado, eu debati muito sobre esses aspectos, mesmo antes de entrar para a Caixa Econômica, onde estou há pouco mais de dois anos. Evidentemente, um problema de tamanha importância para o País é objeto de debates mesmo na vida particular. Creio, honestamente, que o Sistema Financeiro da Habitação, no Brasil, é muito bom. Ele tem defeitos, claro. O próprio Goevrno o reconhece quando aperfeiçoa e muda em parte o sistema. Mas, pouco ou nada há de mudar no fundamento. Esta é a minha opinião sincera.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Muito obrigado. Mais uma pergunta, Sr. Presidente. Vou também me aproveitar da presença de V. S.ª nesta Comissão, o que é um privilégio, para fugir um pouco do assunto habitação e perguntar se a Caixa Econômica dispõe de planos para estender a sua rede de agências, ainda este ano, no País.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Nós estamos procedendo a um estudo, já há alguns meses, sobre a necessidade de localização de novas agências. Devemos encaminhar esses resultados, ainda no mês de junho, ao Conselho Monetário Nacional. A nossa pretensão é aumentar. Temos alguns casos extremos, como o do Ceará, que, ao todo, conta com quatro agências, enquanto, na Paraíba, há dez. Tais fatos decorrem, em parte, da situação anterior à unificação, onde alguns Estados são bem aquinhoados com a distribuição de agências e outros não. Então, estamos procurando adequar as necessidades atuais, inclusive, em função de evolução de população, em vários Estados e suas regiões, para que a Caixa possa, realmente, atender bem. Devo dizer que recebo muitas solicitações de Deputados desta Casa, para a instalação de agências em diversos pontos do País.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — A última pergunta, Sr. Presidente. A Caixa Econômica é um agente financeiro. Ela apenas exercita a política estabelecida pelo Governo Federal, no setor da habitação. É verdade ou não?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Perfeito. A Caixa não faz política. Ela é um agente de uma política estabelecida e emanada, diretamente, do BNH, que dispõe de duas funções. Além de ser o banco financiador, ele é também banco central da habitação, por assim dizer.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — Eu me dou por satisfeito, Sr. Presidente, e agradeço as respostas que obtive de V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Sr. Deputado Emanoel Waismann, do Movimento Democrático Brasileiro, pelo Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito obrigado, Sr. Presidente, Sr. Karlos Rischbieter, sinto-me, neste momento, como um policial que iniciará uma investigação sobre o assalto de um banco, em um colégio de freiras. Pensar e pesquisar erros do sistema, partindo da Caixa Econômica, é um absurdo. Eu perguntarei, sim, o porquê da sua colocação. A Caixa Econômica, infelizmente, não não é o maior agente do sistema. Devia ser o único, porque, nos erros de aplicação do sistema, a Caixa passa por todos sem incorrer em nenhum. Um dos piores males da aplicação do sistema é que os agentes financeiros têm outras motivações além daquelas que o Governo criou e esta Casa votou. A avidez pecuniária dos agentes deforma, em muitos sentidos, o sistema. Nós sabemos o que ocorre por cima e por baixo da mesa, com o aumento do custo da captação. Na Caixa, isso não acontece. Perguntar sobre esses fatos representaria um tempo inútil. Eu me fixaria, inicialmente, em uma homenagem ao meu colega co-estaduano e orador que me antecedeu. V. S.ª citou, de passagem, as "novas-iguaçus"

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AYRES — E eu não acreditei.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Como Deputado iguaçuano, por acaso, apenas para esclarecer, com que sentido V. S.ª citou isso?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu posso esclarecer que entendo as novas iguaçus como lugar onde há necessidade de infra-estrutura social, como escolas, ambulatórios, enfim, melhor assistência, talvez centros sociais urbanos, áreas de lazer.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Parece-me que Nova Iguaçu é um dos mais populosos municípios. Tem mais de um milhão de habitantes. Sr. Karlos Rischbieter, no sistema de habitação, o que mais atemoriza e intimida o mutuário é a questão da correção monetária, quer pelas UPCs, pelos PESs. Em qualquer sistema, a correção é sempre um ponto de discórdia e de intimidação para o comprador. Hoje, pelos jornais, sabemos que o Ministro Simonsen, no México, fez referências à mudança dos critérios da correção. Eu queria consultar se já existe algo a respeito disso, algum plano determinado ou se foram os usuários do Médico que levaram o Ministro a pensar em algo espetacular.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não tenho conhecimento de nada.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não há nenhum fundamento técnico. Se o maior agente não sabe, é lamentável.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
175

Como se anuncia à Nação algo que nem o seu maior agente sabe ainda?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu sei que o Ministro Simonsen está permanentemente preocupado em aperfeiçoar o sistema da correção monetária, porque esse sistema é muito bom para quem tem depósitos e é muito ruim para quem deve. Ninguém gosta de pagar. A raça humana é isso mesmo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E depois a correção é manipulada.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — A correção não é manipulada.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É distorcida.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu sou engenheiro civil e posso mostrar que a UPC desacompanhou o custo da construção civil, em 1974, em 18%. Neste ano, ela vai a muito mais.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Sim, foi o famoso problema do exagero do custo de construção, difícil de acompanhar.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Então, o construtor comprava por um valor certo e, no decorrer da obra, perdia o valor de compra, embora haja correção, a qual na verdade, foge à realidade. Então, eu pagaria juros durante a construção com a distorção da UPC. Mas, ele se afoga no meio do caminho.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Perfeito. Há é um "complicômetro" muito grande dentro do sistema geral da correção monetária.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Então, V. S.ª não está ao par?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — O Governo reconheceu esse aspecto, através de sucessivas reuniões com o setor da construção civil, construtoras imobiliárias. Entretanto, eu não estou ao par.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — O Governo reconheceu esse aspecto, através de sucessivas reuniões com o setor da construção civil, construtoras imobiliárias. Entretanto, eu não estou ao par.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E sobre o que pensa e anuncia o Sr. Ministro?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Apenas sei que o Ministro Simonsen está permanentemente preocupado em aperfeiçoar o sistema da correção monetária.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito bem. O que V. S.ª entende por habitação? O sistema foi criado para combater ou para criar bastante dinheiro? O que será a habitação de que tanto se fala? Habitação tem sentido muito vago. Pode ser o mínimo de moradia para alguém.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Esta é uma pergunta muito difícil de responder. É uma dúvida que muitos países têm. Que mínimo pode ser considerado como habitação? A choupana o é. Internacionalmente, se define como o mínimo que dê uma infra-estrutura mínima: água, luz. Quer dizer, o que o BNH está fazendo com o lote urbano seria considerado o mínimo, que se chama internacionalmente o **core**, que é uma população.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É o núcleo. Muito bem. Eu achava, inicialmente, que deviamos definir o que é habitação para depois tentarmos eliminar o seu **deficit**. Sem sabermos o que é habitação nós não sairemos do lugar.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exatamente. O problema do **deficit** habitacional é justamente saber o que é habitação. Quer dizer, todo mundo mora, de uma forma ou de outra.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não crê V. S.ª importante para orientar os créditos, os investimentos, as iniciativas das prefeituras e dos particulares que houvesse um levantamento cadastral do **deficit** em números de unidades e tipos de unidades! Nós estamos às cegas. Há até um termo especial dessas construção, que não têm mercado para aquele tipo. Não acredita V. S.ª que é um erro acolher o sistema como se fosse planejar a guerra e ir para ela de peito aberto, dando tiros?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu estou perfeitamente de acordo. Mas, tenho a impressão de que está sendo feito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não, tenho certeza que não, porque eu perguntei sobre isso ao Dr. Mauricio Schulman e ele me disse que isso se tratava de um problema do IBGE.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não. Não é bem problema do IBGE. Há agentes no BNH trabalhando nisso, mas em conjunto com o IBGE.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É porque a resposta pareceu ser a do Luis Pereira. Então, eu julgo o seguinte: o sistema deveria iniciar por definir a habitação. Concorda V. S.ª comigo? Segundo, levantar onde existe **deficit** para combatermos realmente com planos objetivos. Depois, o movimento militar de março e abril de 1964 mandou para esta casa a lei que criou o BNH. Eu fiz parte da Comissão Especial que discutiu o projeto, na época. A mensagem informava que havia, no Brasil, um **deficit** de 8 milhões de residências, dado inteiramente aleatório, espúrio. Dizia o seguinte: havia 8 milhões de moradias e 8 milhões de falta de moradias. Partindo desse número, em uma aritmética simples, de um crescimento vegetativo de 2,05% da população, ao ano, haveria uma demanda maior, nesse momento, em 12 anos, de 30% de 24 mil habitantes. Realmente, chegamos, neste momento, a 106 milhões de habitantes. Lá, havia 80. Eram 16 milhões de habitações, 8 sim, 8 não, a 5 habitantes por habitação, o que nos dá os 80. Então, a progressão realmente foi de 2,5 de crescimento vegetativo, no País, nesses anos todos. Ora, mais 24 milhões de habitantes daria, na base de 5 habitantes por moradia, uma demanda de mais 4,8 milhões de moradias, ao passo que construimos cerca de 1 milhão e 100 mil, nesse intervalo. Eu sou empresário da habitação. Desde que o sistema se instalou, a sociedade de habitação acenou ao comprador que viria fazer casa barata e a longo prazo. Assim, todos os demais tipos de construção, que não contam com o dinheiro do banco, desapareceram. Não há mais incorporação por administração. Não há mais nada. Hoje, só a construção de alto luxo, na Vieira Souto, Delfim Moreira, consegue abrir mão do empréstimo do sistema. É o Plano RECON, onde sempre, de algum modo, entra dinheiro do sistema. Então, parece-me que devemos criar um ritmo para combater um **deficit**. Não tem sentido produzir números absolutos. Todas as informações do BNH, até hoje, são em números absolutos. Eu queria saber se o **deficit** está sendo combatido ou ampliado. Esse é o problema.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Eu acredito que a participação do Sistema Financeiro, no total de habitações, não é tão alto. V. Ex.ª disse que não está sendo construido praticamente nada sem o dinheiro do sistema.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Desafio V. S.ª a me apontar, em São Paulo, um único investimento, na faixa de até 3.500 UPCs, que não tenha o Banco no meio.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Há um monte de bairros que estão surgindo em São Paulo e no Rio que não são habitacionais. O que é habitação? São casas, choupanas em que moramos, com um mínimo de condições. Têm água, luz, mas na maioria delas, não há qualquer tipo de apoio de sistema algum.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu desconheço isso, mas vou procurar saber, sem falta.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não tenho aqui esses dados. Eu me lembro do congresso da ABECIP realizado aqui em Brasília. Havia dados sobre isso.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — O BNH informa que o sistema responde apenas por 29% dessas iniciativas.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exatamente. Eu não me lembrava desse número.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas eu vivo no Brasil, moro aqui, viajo, circulo pelos Estados e não vejo a realidade do sistema. Olho as placas de obras, pois minha vida é essa. Realmente, não vejo a realidade nos percentuais anunciados.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Deputado, eu queria somente esse número, que eu não me lembrava. Mas essa informação eu também tinha. Mas, eu creio que existe, inclusive, em dados não absolutos, mas em dados relativos. Estamos promovendo um avanço, acredito que sim. Seguramente o BNH tem dados.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu acredito que o **deficit** é maior hoje em dia do que antigamente em valores absolutos e também em percentuais.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Não acredito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas é bom que se acredite.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Nós estamos discutindo sem números.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Nós somos Poder Legislativo. V. S.ª representa o Poder Executivo. Estamos somente no escuro, ultimamente. Consome-se bilhões. Estamos na guerra, no escuro, até hoje. É guerra do tapa, porque ninguém sabe de nada ao certo. Ainda, nesse mesmo princípio, eu procurei, hoje, na biblioteca da Câmara, analisar o censo de 1970, em que se submetia a uma correção, ou seja, 30% dos valores dele. Mais ou menos, eu conclui que quase 23 das famílias brasileiras têm uma

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
176

renda familiar inferior a um salário mínimo, através de vários censos brasileiros que eu consultei. Eu estou, hoje, num dia de saúde perfeita. Então, fiz a pesquisa. Veja o seguinte: não existe habitação que custe menos, hoje em dia, do que 72 mil cruzeiros, cerca de 400 e poucos UPCs. É o mínimo que pode custar uma habitação de vida limitada, de duração curta. Ainda há mais: nosso clima, com chuvas e secas, os materiais se acabam com rapidez. Na Europa, no Sul do País, onde V. S.ª vive, há uma maior perenidade dos materiais. Então, eu tenho que pensar numa moradia que resista pelo menos o prazo do pagamento. Ora, se eu submeter essa moradia a 300 meses de pagamento, que é o máximo do Sistema, dá 240 mil cruzeiros por mês. Pelo sistema de amortizações constantes o juro — parece-me essa faixa — é de 5,5% a 6%. Dá meio por cento ao mês. Então, a prestação inicial seria 240 mais 360 cruzeiros. Vamos partir para uma prestação de 600 cruzeiros. V. S.ª vê que a moradia inicial, por acaso, pode ser, no máximo, 15% da renda de uma família de baixa renda. Realmente, no Brasil, moradia, ainda hoje, é artigo de luxo, de elite. O Sistema da Habitação parece-me muito mais complexo e muito mais amplo do que a solução dada pelo Governo. O Governo surgiu assim como um vento milagroso: cura dor de cabeça, cravo, câncer, tudo. Consulto a sua opinião, como experiente Diretor de uma grande entidade, que eu respeito profundamente, se não crê que a solução do problema da habitação no Brasil é como um ovo? O início do amparo social do indivíduo talvez merecesse, assim, uma análise mais ampla, em que talvez fossem as soluções múltiplas para as diversas faixas e não um padrão que estão jogando em cima, querendo aplicá-lo à força?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Já respondi ao Deputado Darcylio Ayres, que me fez uma outra pergunta. A minha opinião sobre o Sistema atual é de que a nossa solução é boa. Acredito nela. Os números que V. Ex.ª cita sobre a percentagem da população, que tem renda até 3 salários mínimos, foram analisados pelo Ministro Simonsen, no seu livro 2001 ou 2002, não me lembro com muita clareza. São números crus. O Ministro fez uma análise desses números. S. Ex.ª expõe, com toda clareza, a situação brasileira de distribuição de renda, para a qual não possamos nos orgulhar. Há um problema fundamental dentro do sistema aberto. O Brasil vive numa sociedade aberta, em que se deixa a escolha do habitante, ou seja, o que ele vai fazer com o dinheiro, muito ou pouco. Mas, ele ganha e, muitas vezes, não opta pela habitação como primeira necessidade. Creio que há uma pesquisa feita pelo BNH em que mostra a primeira coisa escolhida: a televisão.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Vamos pesquisar os sociólogos, não o povo. Perguntar a analfabeto o que ele quer ou não, não vale.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — É a realidade brasileira, Deputado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Ele não tem nem consciência de sociedade. Ele não foi integrado, ou seja, está na idade da pedra.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Exatamente. Nós temos uma grande massa da população que nem se encaixa na economia monetária. É a gente que não tem dinheiro. É a grande massa. A outra massa que sai disso — e geralmente acontece na geração nova — que vem para a cidade, ela entra na economia monetária. Ela procura, dentro do sistema livre que nós temos, comprar o que ela mais quer, ou seja, a televisão. Nós não temos um sistema de pressão no País que obrigue a pessoa a comprar uma casa. É livre. Ninguém é obrigado a comprar uma casa. A pessoa, muitas vezes, se ilude e crê que pode comprar uma casa. Então, o problema é realmente complexo. Concordo com V. Ex.ª, mas creio que há muita gente se preocupando com isso, como V. Ex.ª, o que já é uma grande coisa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Sr. Presidente Karlos Rischbieter, conversar com V. S.ª é um prazer imenso. V. S.ª é um homem inteligente, conhece o problema e é honesto. Alguns depoentes que vêm aqui querem defender alguma coisa, mas somos todos brasileiros, com Posição ou Situação e queremos aperfeiçoar o sistema. Creio que a crítica produz muito mais do que o elogio barato, insensato e a bajulação. Poderia prolongar mais o nosso debate, mas estamos cansados e conscientes. O nobre Relator já conhece bem o meu ponto de vista e eu o resumiria em: diversificar as soluções do sistema; definir habitação; relacionar sua posição, sua dimensão de unidade e possivelmente entregar todo o Sistema Financeiro do BNH à Caixa Econômica, como único agente. Seria este o meu voto se fosse consultado, porque é o único agente um pouco burocratizado, na sua gestão melhorou muito, leva um pouco mais de tempo do que o comércio exige, submetendo um terreno, um memorial, um projeto para aguardar o processo da Caixa é meio doido para o bolso do empresário, mas reconheço que ela é o agente-padrão do BNH. Agradeço ao Sr. Depoente as respostas. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (**Deputado Dib Cherem**) — O último inscrito para inquirir o Dr. Karlos Rischbieter é o Deputado Florim Coutinho, do Movimento Democrático Brasileiro, do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Sr. Presidente, Sr. Presidente da Caixa Econômica, serei breve e farei apenas 4 perguntas. Com o surto imobiliário que hoje temos em todo o País, principalmente nas grandes capitais — São Paulo, Rio, Porto Alegre — de que maneira V. S.ª vê esses financiamentos fabulosos, agigantados que a Caixa Econômica, o BNH, fazem a firmas como Sérgio Dourado e outras? Segundo consta, a Sérgio Dourado estava em falência e conseguiu 600 milhões de financiamento pela Caixa Econômica, ou seja, 600 bilhões velhos, quando sabemos que a Caixa Econômica é uma co-irmã do BNH e que ele foi instituído pelo Governo Federal para atender ao povo. V. S.ª mesmo disse que o dinheiro do povo volta para o povo, então, por que há financiamentos enormes para atender a firmas poderosíssimas, quando, às vezes, um cidadão pede um empréstimo à Caixa Econômica e o obtém com enormes sacrifícios? Não seria preferível atender aos inúmeros necessitados de moradias — e esta é uma das maiores preocupação do Presidente da República — que existem em todo o País, ao invés de atender a firmas poderosíssimas?

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Anteriormente, falei sobre os problemas e críticas que a Caixa vem sofrendo quando faz financiamentis para a Zona Sul do Rio e para o Morumbi. Quando fazemos esses financiamentos, a principal obrigação da Caixa é proteger o dinheiro dos seus depositantes. Quando fazemos os financiamentos para Zona Sul ou para qualquer empresa, nós o fazemos para aplicar bem o nosso dinheiro. O financiamento não é dado a uma pessoa e, sim, a um projeto que envolve várias unidades habitacionais. No caso que o Sr. citou, por exemplo, muitos apartamentos, não me lembro agora o número deles, têm...

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Perdoe-me V. S.ª, mas são apartamentos que, hoje, a classe média não pode adquirir. Para conseguí-los é preciso ter uma renda familiar enorme para comprar apartamento da Sérgio Dourado.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Mas, Deputado, somos uma sociedade aberta, onde temos pobres e ricos. Se todos fôssemos ricos poderíamos comprar apartamentos da Sérgio Dourado. Se há mercado para esse tipo de apartamentos a Caixa, como qualquer outro agente, deve financiá-los. Não está faltando recursos para financiar apartamentos para a classe média e baixa.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Mas, a Caixa não atende aos pedidos de financiamento.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Atende. Não tenho conhecimento de que a Caixa não tenha podido atender nenhum financiamento solicitado pela classe média e baixa. Mas, é nossa obrigação aplicar bem nosso dinheiro sobrante para proteger o dinheiro dos investidores, o que fazemos a taxas altas, cobramos muito caro, para proteger esse dinheiro. Defendo esses financiamentos porque creio que numa sociedade aberta, numa economia de mercado — que o Brasil é — a Caixa deve financiar também isso. Se um dia faltar dinheiro para a classe baixa a Caixa será a primeira a terminar com os financiamentos da classe alta. Respondi à pergunta de V. Ex.ª?

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Respondeu. A segunda pergunta é a seguinte: entreguei ao órgão da Caixa Econômica do Rio de Janeiro um abaixo-assinado de inúmeros moradores de Bento Ribeiro, pedindo a instalação de uma Agência da Caixa Econômica naquela localidade, que só possui uma Agência do BEG e outra do Banco Boa Vista. Existem filas intermináveis nestes 2 únicos bancos, os quais não podem atender a todas as necessidades — pagamentos, recebimentos de tributos — da população. Por isso, é preciso que V. Ex.ª atenda ao apelo daquele povo.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Deputado, este assunto não é da alçada da Caixa, mas do Conselho Monetário Nacional. No entanto, prometo a V. Ex.ª investigar e verificar se esta localidade está incluída em nossa relação de agências e apreciar.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Foi uma satisfação ter ouvido V. Ex.ª dizer que concordava em comparecer à CPI do INPS.

O SR. DEPOENTE (Karlos Rischbieter) — Fui convocado.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Haveremos de fazer muitas perguntas ao ilustre Depoente sobre a transação, até hoje duvidosa, da troca de um terreno do INPS por 5 ou 6 hospitais. Foi a Caixa Econômica que forneceu o dinheiro. Para terminar, Sr. Presidente, fiz uma solicitação a S. Ex.ª, estive em seu gabinete há quase um ano, mas S. Ex.ª não se lembra de mim e até hoje estou esperando a resposta. Fiz um esforço através do nobre Deputado Ítalo Conti — hoje Deputado desta Casa, digno representante do Paraná, onde tenho o prazer de dizer que servi como militar, duas vezes, em Curitiba e Ponta Grossa, e tenho muito carinho por aquele povo — e não recebi resposta. Gostaria de ouvir sua resposta. Agradeço a maneira gentil e cavalheiresca

com que V. Ex.ª respondeu a todas as nossas perguntas. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Deputado Henrique Pretti, Vice-Presidente desta Comissão encaminhou à Presidência um ofício nos seguintes termos:

> "Não podendo, Sr. Presidente, estar presente para ouvir o depoimento do Dr. Karlos Rischbieter, digno Presidente da Caixa Econômica Federal, por ter de acompanhar a Comissão de Transportes a Manaus, requeiro e formulo ao ilustre Depoente o que se segue: Sendo a Caixa Econômica uma das integrantes do Sistema Financeiro, o que tem realizado em favor da habitação?"

A Presidência vai encaminhar esta solicitação ao Dr. Karlos Rischbieter, Presidente da Caixa Econômica Federal, para que S. Ex.ª responda por escrito a formulação feita pelo Deputado Henrique Pretti, da Aliança Renovadora Nacional, do Estado do Espírito Santo.

Sr. Presidente da Caixa Econômica Federal, Dr. Karlos Rischbieter, nosso ilustre e eminente conterrâneo, seu depoimento foi dos mais valiosos para esta Comissão Parlamentar de Inquérito, que vem procurando realizar um trabalho isento e acima dos partidos políticos. Aqui, arenistas e emedebistas têm apenas um propósito, qual seja, o de aperfeiçoar o Sistema Financeiro de Habitação e de atender aos reclamos sociais do povo brasileiro. E neste mister sabemos que a Caixa Econômica Federal, pela sua tradição, pela sua organicidade e pelo desempenho de V. S.ª, tem um importante papel a exercer. Seu depoimento é uma contribuição das mais valiosas para a conclusão dos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito. A Mesa vai suspender esta reunião a fim de reabri-la dentro de alguns minutos para tratar de assuntos internos da Comissão, e para que os Srs. Deputados tenham oportunidade de se despedirem do ilustre Depoente. A Presidência agradece o comparecimento do Dr. Karlos Rischbieter e o cavalheirismo com que respondeu a todas as perguntas que lhe foram formuladas pelos Parlamentares arenistas e emedebistas.

9.ª Reunião, realizada em 25-5-76

1.º Depoente: GERALDO MANSO PALMEIRA

Diretor-Superintendente do INOCOOP de Belém—PA

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 9.ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a apurar o desempenho dos órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação. A Secretária procederá à leitura da Ata da reunião anterior.

(Leitura da Ata.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Em discussão a Ata. Não havendo restrições, considero-a aprovada. Sr. Senador Jarbas Passarinho, Srs. Deputados, Srs. Depoentes, esta é a 9.ª reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a apurar o desempenho de todos os órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação. Em reuniões anteriores ouvimos o depoimento do Sr. Ministro do Interior, economista Maurício Rangel Reis, do Presidente da Cohab do Rio de Janeiro, do Presidente da Cohab de São Paulo, da Deputada Estadual Sandra Cavalcante do Rio de Janeiro, do Presidente da Shis de Brasília, do Presidente da Cohab de Goiás, do Dr. Nilton Velloso, Presidente da Associação Brasileira de Entidade de Crédito Imobiliário e Poupança e do Sr. Carlos Bieter, Presidente da Caixa Econômica Federal. Para que não pairem quaisquer dúvidas sobre o funcionamento desta Comissão Parlamentar de Inquérito, a Presidência informa que em 55 dias de trabalho — esta Comissão foi instalada precisamente no dia 1.º de abril — realizou 9 reuniões plenárias e solicitou a todas as Assembléias Legislativas que enviassem à Comissão Parlamentar de Inquérito pronunciamentos efetuados a respeito do Sistema Financeiro de Habitação, além de pronunciamentos levados a efeito na Câmara dos Deputados nas sessões legislativas de 1975 e 1976. Já deferiu diligências a serem realizadas no Estado do Rio de Janeiro e no Estado de São Paulo. As irregularidades encaminhadas à Comissão Parlamentar de Inquérito têm sido enviadas aos órgãos interessados do Sistema Financeiro de Habitação. A Comissão conta com o Serviço de Secretaria e com um assessor especial e deverá nos próximos dias convocar mais um assessor técnico para a Comissão Parlamentar de Inquérito, a fim de dar início ao exaustivo trabalho do seu relatório. Pensa a Presidência em concluir o trabalho da CPI no prazo regimental de 120 dias, não utilizando o dispositivo regimental que defere à Presidência a prorrogação dos trabalhos por mais 60 dias.

Srs. Depoentes, a Comissão Parlamentar de Inquérito é um instrumento jurídico parlamentar consagrado pelo art. 37 da Constituição Federal e é disciplinada pelos arts. 69 e 70 do Regimento Interno da Casa. As atribuições da Presidência são as deferidas aos Presidentes das Comissões Especiais, Permanentes e Temporárias estabelecidas nos arts. 75 a 79 do Regimento Interno da Casa. Tem como elementos subsidiários a Lei n.º 1.579, de 1972, de 18 de março, o Código Penal, o Código de Processo Penal, o Código de Processo Civil e o Código Civil. A Comissão é constituída de 11 membros, seis representando a Maioria, a Aliança Renovadora Nacional, e cinco, a Minoria, o Movimento Democrático Brasileiro. Relator-Geral da Comissão Deputado Fernando Gama do MDB, relatores substitutos os Deputados Mac Dowell Leite de Castro do MDB e Theobaldo Barbosa da ARENA. Vice-Presidente da Comissão o Deputado Henrique Pretti da Aliança Renovadora Nacional. Todos os depoimentos são taquigrafados e gravados e ficarão à disposição dos Srs. Deputados até o final da presente legislatura. A Lei n.º 1.579 de 18 de março de 1952 estatui que as comissões parlamentares de inquérito criadas na forma do art. 37 da Constituição Federal terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem a sua formação. A criação de comissão parlamentar de inquérito dependerá de deliberação plenária. Art. 2.º: no exercício das suas atribuições poderão as comissões parlamentares de inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias, requerer convocação de Ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais e municipais, ouvir indiciados, inquirir testemunha sob compromisso, requisitar de repartições públicas e autárquicas informações e documentos e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença. Indiciado, as testemunhas serão intimadas de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal. Em caso de não comparecimento de testemunhas sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontra, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal. Constitui crime impedir ou tentar impedir, mediante violência, ameaça ou açoadas, o regular funcionamento de comissão parlamentar de inquérito ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros. Pena: a do art. 329 do Código Penal. Fazer afirmação falsa ou negar ou calar a verdade como testemunha e perito, tradutor ou intérprete perante a Comissão Parlamentar de Inquérito. Pena: a do art. 342 do Código Penal. As comissões parlamentares de inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara concluindo por projeto de resolução: se forem diversos os fatos objeto de inquérito, a Comissão dirá em separado sobre cada um, podendo fazê-lo antes mesmo de finda a investigação dos demais. O processo e instrução dos inquéritos obedecerão o que prescreve essa lei no que lhes for aplicável as normas do processo penal".

Esta Comissão Parlamentar de Inquérito ouvirá hoje três depoimentos: do Dr. Geraldo Manso Palmeira, Diretor-Superintendente do INOCOOP; Dr. Edison Salame, Diretor-Superintendente da SOCILAR, Crédito Imobiliário S/A e o Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Diretor-Presidente da COHAB, todos com sede e atividades na cidade de Belém, Estado do Pará.

A Mesa convida a tomar assento o primeiro depoente, que é o Diretor-Superintendente do INOCOOP, Dr. Geraldo Manso Palmeira. O depoente, que é jornalista profissional, tem cursos do 1.º e 2.º seminários nacional de COHAB's realizados em Belém do Pará, participação no Primeiro Congresso Brasileiro de Cooperativismo Habitacional, participação no 3.º Encontro de Orientação às cooperativas, realizado no Rio de Janeiro. Foi Deputado durante três legislaturas; governador em exercício várias vezes no Estado do Pará, vice-governador em exercício várias vezes; Presidente da Assembléia Legislativa de Belém, Pará, durante dois anos; interventor da Federação Paraense da Agricultura; delegado e gerente do Banco Nacional da Habitação do Estado do Pará, durante seis anos e 10 meses. Sócio fundador da Associação Paraense dos Jornalistas profissionais de Belém, Pará. De pé vamos ouvir o compromisso legal de S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Faço sob palavra de honra o compromisso de dizer a verdade do que souber e do que me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — S. S.ª disporá de 45 minutos para a primeira parte do seu depoimento, que será uma exposição das atividades na qualidade de Diretor-Superintendente do INOCOOP do Estado do Pará. Em seguida S. S.ª será inquirido pelos Srs. parlamentares, membros da Comissão Parlamentar e de outros parlamentares que se inscreveram também para a inquirição. Tem a palavra S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, desejamos antes de iniciar o nosso depoimento felicitar esta Comissão pelo serviço que está prestando a este País. Fomos, na nossa Província, Deputado por várias legislaturas. Criamos várias comissões de inquérito e temos a certeza e a experiência de que elas foram instituídas para colaborar com

o poder público. E desejo também com a permissão de V. Ex.ª Sr. Presidente, deixar aqui consignados os meus agradecimentos pela presença deste ilustre brasileiro a quem tive a honra inclusive de ser o seu vice-governador, algumas vezes, Presidente da Assembléia quando foi governador do nosso Estado, o nosso querido e eminente brasileiro, Senador Jarbas Passarinho.

A Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, entre outras coisas dispõe que o Governo Federal, através do Ministério do Planejamento (Vide Decreto-lei n.º 200, de 25-2-67, que estabelece a vinculação ao Ministério do Interior), formulará política nacional de habitação e planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientação à iniciativa privada no sentido de estimular a construção da habitação de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente, pelas classes da população de menor renda.

Estabeleceu, ainda, a correção monetária nos contratos de empréstimos ou financiamentos e finalmente fixou que o Banco Nacional da Habitação, além de ser o órgão destinado a orientar, disciplinar e coordenar o Sistema Financeiro de Habitação, seria, também, uma entidade vedada a operar diretamente em financiamento, compra e venda de habitação.

O Plano Nacional da Habitação, desta maneira, pode ser resumido nestes 4 (quatro) postulados básicos:

1) a necessidade de um planejamento nacional integrado (art. 1.º);

2) atendimento prioritário das classes de menor renda (art. 1.º, **in fine**);

3) ação supletiva do Estado, apoiando-se na iniciativa privada, coordenada em nível nacional, por um órgão orientador, financiador e normativo — o Banco Nacional da Habitação (inc. II, art. 3.º c/c o art. 17 e seu parágrafo único);

4) sistema financeiro autocorretivo, capaz de compensar a desvalorização da moeda e garantir o valor da reposição dos imóveis financiados (art. 5.º).

Pelos postulados acima enumerados, verifica-se que o Plano Nacional da Habitação é, não resta menor dúvida, uma das maiores obras da Revolução de 31 de Março e se inspirou no mais profundo sentido social e humano, objetivando não só a construção de habitação para as populações de baixa renda, como também promover o aumento de investimento, o avanço tecnológico da construção civil e absorver, principalmente, a mão-de-obra liberada do mundo rural.

Esses objetivos, no entanto, deixaram, em parte, de serem alcançados pelo Banco Nacional da Habitação, porque o problema habitacional não existe como fenômeno isolado, mas está intimamente relacionado ao processo de urbanização desordenada e crescente do País, o qual, por sua vez, está ligado às pressões de uma economia de mercado, a baixa renda **per capita**, a falta de fixação do homem em áreas rurais, etc.

Daí ocorrer que o **deficit** habitacional não resulta da incapacidade de oferta de habitação, mas simplesmente de incapacidade monetária necessária no lado da procura. A dolorosa realidade, a dura e até a amarga verdade, é que as populações de baixo poder aquisitivo moram mal pela mesma razão porque comem e vestem mal.

Desta forma, o Banco Nacional da Habitação ou outra qualquer entidade destinada a diminuir ou eliminar o nosso **deficit** habitacional, jamais poderia possibilitar habitação às famílias de baixa renda, principalmente, levando em conta que o Censo de 70 revelou que 70% da população brasileira recebe menos de um salário mínimo.

Parece-nos, diante do exposto, que a construção de habitação de interesse social ou para as populações de baixa renda não tem como maior obstáculo as taxas de juros vigentes, o mecanismo da correção monetária, a pouca eficácia operacional de certos Agentes, o preço dos terrenos, etc., e sim o baixo poder aquisitivo representado pelas famílias de renda entre 1 e 2 salários mínimos locais. Foi esta realidade que inviabilizou o Plano de Habitação Popular (PLANHAP).

Esse problema não só é brasileiro. Países, por exemplo, como os Estados Unidos, onde os objetivos de moradias e desenvolvimento são anunciados em amplas generalizações na lei há somente um pequeno programa de locação para auxiliar famílias de baixa renda cujas necessidades são maiores. Nem todas as Nações concedem à moradia um papel importante na formação de padrões urbanos, por mais que ela continue sendo a "Gata Borralheira da Revolução Industrial" e a favela é a modesta cobertura que lhe tem sido destinada por tempo indefinido.

Por outro lado, conforme se pode verificar, apesar do legislador, na criação do nosso Sistema Financeiro de Habitação ter dado ao Banco Nacional da Habitação, seu órgão principal, a função de executar uma política habitacional especialmente voltada para as classes de menor renda, os recursos que foram assegurados (principalmente o FGTS, a partir de 67) são de poupanças compulsórias e induzidas ou voluntárias (Caderneta de Poupança e Letras Imobiliárias), ambas, remuneradas com juros e correção monetária.

Como vimos, o Plano Nacional de Habitação nasceu inspirado em "estimular a construção de habitação de interesse social" ou seja, com o objetivo de atender as necessidades da família brasileira nos padrões de menor ou baixa renda, mas também, como um Sistema Financeiro autocorretivo, capaz de compensar a desvalorização da moeda e garantir o valor de reposição dos imóveis financiados.

Mais do que justo esse princípio, uma vez que a correção não deixa de ser uma forma ou princípio de justiça social, e ao mesmo tempo o instrumento de viabilização econômica do Sistema Financeiro de Habitação.

Outro aspecto que deve ser encarado é que a correção monetária também é um instrumento indispensável para os depositantes de contas vinculadas ou que optaram pelo FGTS.

Há também que se considerar que a Lei que instituiu o Plano Nacional da Habitação, tendo como um dos seus princípios postulados "estimular habitação de interesse popular", por sua vez vedou ao Banco Nacional da Habitação "a operar diretamente em financiamento, compra e venda da habitação" e, ainda, que seria "supletiva a ação do Estado, apoiando-se na iniciativa privada, coordenada em nível nacional, por um órgão orientador, financiador e normativo" (inc. II, art. 3.º c/c o art. 17 e seu parágrafo único da Lei n.º 3.480, acima citada). Nascia, assim, parece paradoxal, o Banco Nacional da Habitação como um Banco de 2.ª linha (não como quer a ilustre Deputada Sandra Cavalcante) ou com a função de um Banco Central do Sistema Financeiro de Habitação e tendo como postulado básico: refinanciar habitação às camadas de baixa renda ou de caráter social através de um Sistema Financeiro, autocorretivo.

Nestas condições toda a sua ação ou a aplicação dos seus Programas e Subprogramas são executados por Agentes Promotores e refinanciados por Agentes Financeiros. No Mercado Urbano, por exemplo, não produz, não comercializa e não recebe diretamente os créditos das habitações geradas. No campo do Desenvolvimento Urbano procura atuar como um Banco de Investimento, mais apoiado na rede bancária, denominados ou conhecidos por Agentes Financeiros, privados ou públicos.

É evidente que o Banco assim procede não só em perfeita sintonia com a Lei que o criou, como também para garantir os recursos de que ele é mero gestor. Temos ainda que admitir que sem essa estratégia jamais teria conseguido alargar as fronteiras de sua atuação e financiar mais de um milhão de habitações.

Montou, assim, um sistema de sistema, totalmente descentralizado, executado por Agentes Promotores que fazem, por sua vez, executar todas as obras e serviços por empresas privadas.

O controle da fiscalização e da supervisão ficam a cargo de outras entidades privadas ou públicas.

Em 1966, dois anos depois da criação do Banco Nacional da Habitação, era baixada a Instrução de n.º 5 (anexa) regulamentando o mecanismo da correção monetária e criando os Planos: A — correção pelo salário mínimo e B — correção trimestral de acordo com o reajuste das Letras do Tesouro Nacional.

Em 1967, pela RC n.º 25 (anexa) foram estabeleridas instruções para o reajustamento das prestações habitacionais, e criando o Fundo de Compensação de Variações Salariais e criado o Plano C — correção também pelo salário mínimo.

Em 1969, o Banco baixa a RC n.º 36 (anexa) que regula o reajustamento das prestações no Sistema Financeiro de Habitação e cria o Plano de Equivalência Salarial (PES). Tal Plano substitui os Planos A e C. Neste plano o saldo devedor dos financiamentos é de responsabilidade do Fundo de Compensação das Variações Salariais; a dívida do mutuário é representada por um número fixo de prestações, em salários mínimos. A tabela de juros em uso, era a Price.

A RC n.º 20 de 72 (anexa) dá nova redação à RD n.º 56/71, que dispõe sobre a aplicação do Sistema de Amortização Constante e aprova os modelos de Cédulas Hipotecárias a serem utilizadas nas operações de que trata a RC n.º 23/71 (anexa), (PES e PCM com a tabela "out standing", ou seja (SAC). Agora passemos a examinar como agiram esses instrumentos em relação aos mutuários finais. Foram eles, no nosso entender, que permitiram que as prestações ficassem acima da capacidade do endividamento.

Reajústamento das Prestações

I — Plano "A"

a) Fator de reajustamento: a razão entre o valor do maior salário mínimo vigente no País e o do imediatamente anterior; seguindo-se para seu cálculo a fórmula constante do Anexo 1.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
177

b) Início de vigência: 60 (sessenta) dias após a data de vigência fixada no ato executivo de decretação do novo salário mínimo.

II — Plano "B"

a) Fator de reajustamento: igual ao aplicado no reajustamento do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (Lei n.º 4.357); seguindo-se para seu cálculo a fórmula constante do Anexo 2.

b) Início de vigência: primeiro dia de cada trimestre civil.

Ilustremos com um caso de um mutuário, no Pará, que contratou uma habitação pelo Plano "A", em 1970, cujo salário mínimo era de Cr$ 127,20. O seu salário era de Cr$ 2.000,00 para essa operação o seu comprometimento de renda foi à base de 25% ou seja Cr$ 500,00 mensal.

No ano seguinte, em 1971, o salário mínimo foi reajustado em Cr$ 160,00. O que aconteceu com aquele mutuário que havia contratado um financiamento em 1970, com um salário de ... Cr$ 2.000,00? A prestação de sua casa de Cr$ 500,00 passou para Cr$ 605,00, sofrendo um aumento real de Cr$ 105,00, de acordo com o fator de reajustamento. E o seu salário? Não deve ter sido reajustado, porque ele estava além do mínimo estabelecido pelo art. 26 da Consolidação das Leis do Trabalho.

No primeiro ano ele não sentiu tanto a perda do poder aquisitivo. Mas a partir do 2.º a relação entre poder aquisitivo e seu salário, já não lhe permitia pagar as prestações da unidade que contratou.

Outro fator de impontualidade, principalmente nos Programas Mercado de Hipoteca e de Cooperativas foi que o Banco Nacional da Habitação não preparou nenhum mecanismo capaz de gerir ou cobrar esses créditos, uma vez que eles eram financiados através dos Agentes Financeiros (Bancos Comerciais) que não tinham nenhuma obrigação de gerirem esses créditos.

Somente em 31 de março de 67, através da RD n.º 16, foi criado a figura do **cobrador**, (anexo). No entanto, foi em 1971, na administração Rubens Costa que o Banco Nacional da Habitação transformou os Agentes do SBBE em gestores desses créditos e dos gerados pelas Cooperativas. Já era um pouco tarde.

Influíram ainda, entre outros:

a) alto comprometimento de renda, principalmente, para as faixas de baixa renda;

b) falsa declaração de rendas;

c) construções de má qualidade, principalmente pela falta de fiscalização;

d) despreparação dos Agentes para cobrarem e executarem os créditos; e

e) ausência de pesquisa local que indicasse as possibilidades de absorção da oferta em projetos pela demanda efetiva.

Ainda, na administração Rubens Costa, nova instrumentalidade é criada pelo Banco, entre elas:

1) o Banco Nacional da Habitação, de acordo com o art. 9.º da Lei n.º 4.380/64, passa a atuar como Banco de segunda linha;

2) institui o Sistema de Amortizações Constantes para os financiamentos I e IV;

3) estabelece, através dos Agentes do Banco Nacional da Habitação, a recompra das unidades habitacionais dos mutuários que não mais desejarem continuar no sistema;

4) cria o Salário Mínimo Habitacional, excluindo do valor do maior salário mínimo legal vigente do País os reajustamentos derivados do fator produtividade; e

5) baixa a RC n.º 25/71, estabelecendo redução de juros e dilatação dos prazos.

Quando essas medidas foram tomadas, o leque ou o funil dos diversos programas do Banco Nacional da Habitação estavam, praticamente, vedados, não só devido a uma demanda reprimida, sem contar com a falta de alguns materiais básicos à construção civil e a sua alta de preços. Entretanto, mais tarde elas vieram possibilitar que o leque de atendimentos fosse se abrindo.

Foram, no entanto, as medidas tomadas pela atual Diretoria do Banco Nacional da Habitação, sob a patriótica e esclarecida visão do Presidente Ernesto Geisel, principalmente, na concessão do benefício fiscal, a partir de 1975, que fez com que o ônus da prestação devida pelos mutuários de baixa renda se viabilizasse à sua capacidade de endividamento.

Sugestões

Pelos motivos expostos, a redução do nosso déficit habitacional está, na realidade, na dependência do nosso desenvolvimento e não de qualquer passe de mágica.

Existem, no entanto, não resta a menor dúvida, outros elementos condicionantes, que não permitem o Plano Nacional da Habitação gerar mais unidades, inclusive para famílias de renda mais baixas.

Dentre essas restrições nós desejamos mencionar as seguintes:

1) torna-se indispensável a montagem e o aperfeiçoamento de mecanismos financeiros e institucionais destinados ao Banco Nacional da Habitação, ordenar e comandar o desenvolvimento urbano, uma vez que o campo de sua atuação é o das áreas urbanas;

2) regionalização dos financiamentos para habitação, utilizando uma escala de juros diferenciados à maneira dos que o Banco Nacional da Habitação já faz para os Estados e Municípios, em função da receita tributária **per capita** da unidade beneficiada, a fim de amenizar os desníveis salariais;

Obs.: Na Amazônia, por exemplo, não há praticamente indústrias de alta produtividade, ou cujo processo permita pagar altos salários, como nas indústrias do petróleo, metalúrgica, etc.

3) criar uma escala de prestações móveis;

Obs.: Assim como há um percentual para o comprometimento de renda, deverá, no nosso entender, haver um percentual que poderá ir de 5 a 20% para ser aplicado no reajustamento anual das prestações.

Na área do financiamento da habitação, por exemplo, existe uma escala de juros diferenciados que variam de 1% a 10%.

A adoção dessa medida poderá corrigir a perda salarial. A correção seria financiada ou coberta por um incentivo fiscal ou levada ao saldo devedor do mutuário final, onde seria quitado por uma espécie de Fundo Social ou de um Seguro.

4) utilização do PASEP como poupança ou pagamento da entrada da casa e estabelecer um mecanismo que torne menos burocrático a utilização do FGTS para pagamento da poupança;

Obs.: O PASEP só pode ser usado depois da compra da casa.

5) uma legislação federal no sentido de obrigar às concessionárias de energia elétrica a não cobrarem a tarifa de energia domiciliar e pública quando os sistemas de distribuição primária e/ou secundária forem financiados pelos consumidores.

Obs.: Apenas as COHABs não incorporam ao custo final das unidades que financiam ao mutuário o custo desse serviço, uma vez que é executado através do Governo Estadual ou Municipal.

Nos empreendimentos, inclusive o de Cooperativas, o sistema de distribuição de energia é financiado pelo mutuário final, que fica depois pagando a tarifa que consome, e o pior, mais um adicional considerado como tarifa de iluminação pública.

6) que o Ministério do Interior pleiteie a mesma coisa prevista no item anterior, junto aos governos estaduais e municipais, para evitar o que vem acontecendo, também aos mutuários do Sistema Habitacional que estão financiando os serviços de água e esgotos.

7) abertura de uma linha de crédito aos governos estaduais para a construção de residências, principalmente, destinada a fixar técnicos no interior.

Obs.: A realidade brasileira nos tem mostrado, na Amazônia, o quanto tem sido difícil a interiorização do juiz, médico, agrônomo, professor, etc., enfim, o técnico de nível superior e médio por falta de habitação.

8) que todos os projetos financiados pelo SBPE, a molde do que é feito com os demais programas, sejam analisados pelas Delegacias Regionais do Banco Nacional da Habitação, visando a evitar superposição de projetos em uma mesma área e um efetivo controle técnico.

Em relatório sobre a atuação do Banco Nacional da Habitação, na 1.ª Região, em 1973, tecemos as seguintes considerações:

> "Com o surgimento das Sociedades de Crédito Imobiliário e Associação de Poupança e Empréstimo abriu-se novo campo de atuação dos empresários locais e sem o controle direto da Delegacia, iniciou-se a construção indiscriminada de conjuntos residenciais nem sempre de qualidade e localização satisfatória. Começaram a surgir empreendimentos com características e condições de venda assemelháveis com realizações previstas em época concomitante. Gerou-se assim uma excessiva oferta de unidades o que provocou dificuldades na sua comercialização."

A atuação da DR-1 impedia a contratação de novos empreendimentos através do Mercado de Hipoteca, que se situassem em áreas circunvizinhas e de projetos desenvolvidos por outras entidades do SFH. O mesmo não ocorria com as SCI's e APE's em relação aos projetos a elas apresentados.

9) Criação de um Fundo de Desenvolvimento Urbano para ser aplicado na infra-estrutura e superestrutura das comunidades urbanas, uma vez que o crescimento demográfico das nossas cidades está criando para a Administração Pública encargos de tamanho vulto que se transformam em ônus insuportáveis para suas receitas. Sem a implantação de equipamentos básicos, não poderemos dar melhores condições de saúde, segurança, bem-estar e propiciar habitação para as famílias de parcos e médios recursos. Esse fundo poderia ser formado com recursos da União, Estados e Municípios e deveria ser aplicado, ao mesmo tempo, a fundo perdido, a juros baixos e correção monetária.

Desejo fazer aqui uma observação: O Banco Nacional da Habitação não tem fundo perdido. Há o Fundo Rodoviário Nacional. Todas as estradas procuram a linha reta. Procura-se fazer estradas bonitas, bem pavimentadas, com grande segurança. Então, essas estradas são o quê? Veículos da migração das pequenas para as grandes comunidades. Então, do próprio Fundo Rodoviário Nacional, deveria ter entrado uma parte para esse Fundo de Desenvolvimento do Banco. Saúde. Custo social das prefeituras, dos estados, nas capitais em que a população que vem do interior usa posto médico. Usar, por exemplo, a escola. Então, esse Fundo também teria um percentual da educação, um percentual do orçamento do adicional sobre energia, sobre a taxa de água. Esse Fundo, então, seria destinado ao desenvolvimento urbano, porque sem ele, Srs., nós vamos continuar, isso é certo, na mesma situação, porque todas as cidades estão passando hoje por um processo canceroso quase que sem cura. Basta dizer que, em São Paulo, precisamos de duas Brasílias por ano, porque entre a população que precisa de casa e a que emigra para a Capital, há uma diferença de 1,5 milhão por ano. Então, Brasília levou 10 ou 15 anos para ser construída, e não sei se ainda está feita, porque cheguei aqui, ontem, entre 9 e 10 horas, e levei quase uma hora esperando veículo no aeroporto. Parece-me que ainda não está pronta Brasília. Calcula-se, então, uma cidade como São Paulo. Seria preciso duas Brasílias.

10) Mais autonomia às Delegacias Regionais, inclusive dando aos seus titulares um teto limite de financiamento sem a necessidade de ser ouvida a Unidade Central. Determinado projeto de mil cruzeiros ou milhões de cruzeiros deveria ser aprovado na própria delegacia ou financiado por lá.

11) Levar também o financiamento do Recom para atender o vendedor de material de construção que passaria a operar diretamente com o Agente Financeiro (Banco Comercial).

Obs.: Pode-se atribuir na nossa região a falta de maior dinamismo nas aplicações desse Programa, devido aos Agentes só manifestarem interesse em financiamentos de grande porte, por deixarem estes melhor rentabilidade econômica.

Pode-se, também, atribuir as despesas que o terão de fazer os seus tomadores para cumprirem as exigências bancárias, muitas das vezes, para um pequeno financiamento destinado à reforma de uma casa de condições subumanas, ser maior que o financiamento pleiteado.

Quando da nossa passagem pela Delegacia do Banco Nacional da Habitação, tivemos oportunidade de constatar essa afirmativa. É válido registrar, para ilustrar a nossa recomendação, que o vendedor do material de construção, no fim da linha, está diretamente ligado ao consumidor e ninguém melhor do que ele para ficar responsável por essa operação que já se faz em 36 meses através do chamado crédito ao consumidor.

E, finalmente, no nosso entender, aqui fica, Sr. Presidente e Srs. Deputados, a mais importante recomendação:

12) Aumentar o FGTS num percentual de 2% (dois por cento), que não seria do trabalhador ou do optante, mas, sim, destinado a reforçar o Fundo de Liquidez, permitindo que as camadas de mais baixa renda pudessem ser financiadas. Esse recurso poderia ser canalizado para formar um Fundo de Habitação de Interesse Social.

Essa medida seria, na realidade, uma forma de distribuição da riqueza e ao mesmo tempo um instrumento de justiça social.

Finalmente Sr. Presidente e Srs. Deputados, a despeito de tudo o Banco Nacional da Habitação é uma entidade válida, como também o é o Sistema Financeiro de Habitação.

É óbvio, que muitos problemas de difícil solução, no momento, são pertinentes das estruturas de uma Nação que está passando por um incontrolável crescimento demográfico, aliado a um fenômeno irreversível de migração rural-urbana. Esses problemas não são só nossos, as estatísticas mostram que nos E.U.A., desde 1960, cerca de 800.000 pessoas por ano têm abandonado os campos em troca das grandes cidades, onde são atraídas pela proteção dos salários mínimos, educação melhor etc.

Tenhamos fé ao presente e no futuro deste País, e só os profetas da frustração, do pessimismo e do derrotismo não querem concordar com o admirável esforço que o atual Governo do Presidente Geisel vem realizando, numa política de renovação urbana e habitacional.

Ninguém espere que se possa realizar milagres.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Está encerrada a primeira parte do depoimento do Dr. Geraldo Manso Palmeira, Diretor-Superintendente do INOCOOP. A Mesa informa que esta reunião será interrompida às 13 horas e reiniciada às 14,15 horas para ouvir os depoimentos seguintes.

Tem a palavra o Relator-Geral desta Comissão, Deputado Fernando Gama, para inquirir o depoente. Informa, ainda a Presidência que, em seguida, será concedida a palavra alternadamente a Deputados do Movimento Democrático Brasileiro e da Aliança Renovadora Nacional para inquirição do Depoente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, eminentes Deputados, eminente Senador Jarbas Passarinho que nos honra com a sua presença, ilustre Depoente, Dr. Geraldo Manso Palmeira, Diretor-Superintendente do INCOOP do Estado do Pará. Ouvimos o depoimento de V. S.ª que nos veio demonstrar com espírito patriótico e com o conhecimento que V. S.ª detém pelos cargos que já ocupou no setor do sistema financeiro de habitação e ainda com a sua eloqüência de que efetivamente o Banco Nacional da Habitação é um instrumento válido. Foi criado para solucionar o problema de habitação nacional e, quando da votação e aprovação da lei que o criou, em agosto de 1964, nesta Casa, falava-se já num déficit habitacional da ordem de 8 milhões de habitações em 1964. Daquela data até esta parte muito pouco se tem falado em termos de déficit habitacional, tanto que esta Comissão, até o presente momento, ainda não conseguiu, não nos foi possível fixar, através dos Depoentes e através de informações que temos pedido a órgãos responsáveis a quem compete examinar a matéria, fixarmos com precisão o déficit habitacional atual. O que sabemos é que o Banco Nacional da Habitação, num esforço que efetivamente não se nega ao Banco Nacional da Habitação esse esforço que tem sido feito, conseguiu o financiamento para construção e aquisição de casa própria em cerca de 1.080 mil casas, segundo declarou S. Ex.ª, o Sr. Ministro Rangel Reis, quando aqui esteve. Em termos de percentuais, com relação a 1964, data em que foi votada a lei, foram atendidos, em 12 anos, cerca de 15% do déficit habitacional da época, sem se levar em consideração o crescimento vegetativo da população brasileira, que é constituída, principalmente de jovens. Segundo as últimas estatísticas 65% da população brasileira é constituída de jovens de menos de 25 anos de idade. Por conseguinte, a demanda deve ser incomensurável, não há dúvida. Os problemas, as dificuldades que se levantam são terríveis, são vultosos, quase insuperáveis. Mas cabe ao Banco Nacional da Habitação lutar para superá-los, e esta é a finalidade desta Comissão, outra não foi, como, quando autor do requerimento, encaminhamos à Mesa o pedido de constituição de uma CPI, a ver se, com a colaboração da Câmara dos Deputados, poderíamos encontrar a fórmula que acelerasse um pouco o processo de solução desse angustiante problema brasileiro. Pelo seu depoimento chegamos à conclusão de que podemos assim dividir, segundo seu pensamento, a atuação do Banco Nacional da Habitação em duas faixas. Uma que diz respeito às populações de mais alta renda. Parece que, apesar da correção monetária, apesar dos altos custos da construção civil, vem-se encontrando uma fórmula de atendimento, uma vez que essas populações, pela própria posição na escala social, têm condições de ir enfrentando, ainda que a duras penas, o pagamento das prestações, acrescidas de juros e correção monetária. Mas o crucial, o fulcro da questão, a mais difícil tarefa será a outra faixa, que é a das populações de baixa renda. Pelo que V. S.ª nos declara, em seu brilhante depoimento, o Banco Nacional da Habitação tem claudicado, e bastante, no atendimento dessas faixas, não por responsabilidade sua, evidente, mas por fatores estruturais do próprio País, das condições de renda, tanto que eu creio que V. S.ª foi até um tanto pessimista quando declarou que 70% da população brasileira recebem menos de um salário mínimo. Parece não, 70% da população brasileira recebem menos de dois salários mínimos, — 73 — e 40% da população ativa é que recebe menos de um salário mínimo. Mas de qualquer forma, é um quadro triste, desolador, para a Nação brasileira. V. S.ª nos disse que o Banco Nacional da Habitação deixou por isso de cumprir, em parte, sua finalidade social. De fato, com o alto custo da construção no sistema de correção monetária que, no nosso entender, nós nos temos batido, nesta Comissão é para encontrar, justamente, parece que encontro em seu depoimento um subsídio muito valioso. Tenho-me batido mais em termos de humanização da correção monetária. Inclusive, conforme V. S.ª informa, os agentes financeiros não se interessam em financiar habitações para as populações de baixa renda, porque não dão lucro. Então, a esses agentes financeiros o objetivo primordial é o lucro, quando para o problema habitacional, no que toca às habitações para as populações de mais baixa renda, tem que ser excluído este fator, porque o fator principal e culminante de todo sistema, há que ser o problema social. Não se

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
178

pode falar em lucro, quando se pretende financiar uma habitação para o trabalhador de um salário mínimo ou de dois salários mínimos. Como falar em lucro? Quando o salário mínimo, está provado que apesar dos aumentos que têm sido concedidos, ainda não atendem às necessidades básicas mínimas de um trabalhador. Então, não se pode pensar em lucro. E o Banco Nacional da Habitação tem-se colocado justamente com esse propósito, entregando a tarefa atualmente às COHABs. Eu gostaria de perguntar a V. S.ª se as COHABs podem ter lucro nas suas operações, ou lhes é vedada a obtenção de lucro nos chamados Planos de habitações sociais?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Posso então responder porque a pergunta de V. Ex.ª inclusive é sobre déficit habitacional, não é? Quando V. Ex.ª fala em déficit habitacional, deseja saber se ele é quantitativo ou qualitativo?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Desejava saber nas duas áreas, na quantitativa, em números absolutos, e qualitativamente, em termos...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Qualitativo ou quantitativo?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Se V. S.ª tem esses dados, poderia dar-nos.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Eu tenho só os do Pará.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Os do Pará. Perfeito.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não, é órgão

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Quanto aos do Pará, eu tenho, vamos dizer — seria um pouco longo — a evolução habitacional, no passado, no Estado do Pará. Em 1872, nós tínhamos 275.237 pessoas; habitações, 39.521; pessoa por casa, 7,0; em 1900, a população passou para 445 e fração; habitação, 75; pessoa por casa, 5,9. No ano de 1920, a população foi para 983 mil e fração; habitação, 127 mil e fração; pessoa por casa, passou para 7,7. Em 1950, 1.123.000 e fração; habitação, 205 e fração; pessoa por casa, 5,5. Em 1960, 1.550.000 e fração; habitações, 261.000 e fração, habitação por pessoa, vírgula 59. Então, aqui está o gráfico da população prevista. Habitações previstas seria pessoa por casa, tendência habitacional no futuro; no ano de 2.000, está prevista uma população de 5.636.708.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Isso em Belém, no Pará.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — No Pará. A tendência futura, 81. Aqui faço uma análise da deficiência habitacional, população prevista para 2.000. Habitações previstas seriam 695.619. Pessoa por casa, seria 3,1. Aqui vai o déficit habitacional quantitativo. O nosso déficit, em 70, era de 28.532; em 1980, 74 mil; em 1990, 147 mil. No ano 2.000, o déficit previsto era 259.675 — isso de acordo com aquela taxa geométrica anual de incremento populacional verificada, de 50 a 60, que é igual a 3.279. Faixa geométrica anual de incremento domiciliar. Dados do Censo Demográfico e Anuário Estatístico do Brasil. Está aqui a população projetada. Esse problema de déficit habitacional é muito difícil, porque, primeiro, há determinadas pessoas que não elegem a casa como um bem primário. Elegem-na como bem secundário; segundo, há criaturas, por exemplo, em cooperativas, que nós fizemos no Pará. Fomos procurar, na pesquisa sócio-econômica, os futuros cooperados ou mutuários finais; uns 40 ou 50 deles moravam nos alagados, nas baixadas e, em cooperativas, dão-se prioridade a essas pessoas no sorteio. Naquela época havia sorteio. Então, estão em prioridade. Não entram no sorteio, como também tem prioridade a viúva. O mutuário morre, o banco quita a casa, e, quando a casa fica pronta, a viúva tem prioridade. Então, mandamos as assistentes sociais verificarem, e demos prioridade a 60 pessoas que moravam em condições subumanas. Sr. Deputado, três anos depois, nossos trabalhos permanentes nessa comunidade, destes 60, 50 haviam vendido a casa com ágios e voltado para os alagados. Então, o processo também é de educação. O processo é muito difícil. Quanto à habitação rural, sabemos, por exemplo, que, na nossa região, nosso problema, por exemplo, não é igual ao de São Paulo ou de Minas, em que é preciso ter duas casas: na época de frio e do verão. Há uma casa de sapê; usando o próprio barro com cal. A cal queimada substitui o cimento, dando para fazer uma casa bonitinha. Então, as igrejas, as capelas, os templos protestantes, as igrejas religiosas, as escolas são assim feitas, na nossa comunidade; e duram anos. O problema de déficit habitacional é muito relativo, como também relativos são as condições subumanas... Quanto ao Banco Nacional da Habitação resolver o problema ou o Brasil querer resolver o problema das populações de baixa renda, eu acho mais do que justo, mas é humanamente impossível. Só se pode dar casa para quem pode pagar. Casa é como geladeira, é como automóvel. É preciso ter renda para poder comprar. Parece-me que a grandeza dos Estados Unidos foi feita quando os puritanos da Irlanda lá chegaram, e as casas eram feitas com troncos de madeira. O País cresceu. É questão de política governamental. Há governos, por exemplo, que acham que habitação fica em 2.º plano. Por exemplo, na minha região, quando fui político: chegavam os eleitores, pedindo-me que construísse um hospital. Eu dizia: "olha é melhor aqui se colocar o sistema ABCAR, dar uma semente selecionada, um milho híbrido para melhorar a produtividade de vocês do que dar um hospital. O hospital não vai resolver, não vai tirar vocês da miséria. Vocês vão continuar sendo pobres." O problema é de gerar riqueza, é de desenvolvimento econômico. Essa a base principal. Além do mais, nobre Deputado, o Banco Nacional da Habitação gera recursos que não lhe pertencem, do FGTS. Fala-se que não há casas, reclamam dos preços das casas, dizendo que estão altos. Mas a grande massa, a massa silenciosa ainda não falou, que é aquela, de baixa renda, que não tem casa, que paga, na realidde, o FGTS. Essa massa silenciosa vai querer que a correção monetária desapareça? Não, porque o trabalhador optou acreditando na correção monetária. Daqui a 10, 20 anos, nobre Deputado, ele deixa o emprego e se aposenta. Ele recebe o INPS também o FGTS, corrigido. E se ele comprou uma casa, ela ficou de graça para ele. O FGTS está lá, intacto. É preciso lembrar que quem compra uma casa e tem o FGTS, está tendo a camada de gordura de três em três meses de juros e correção monetária. O problema é complexo. Além do mais, por exemplo, quando nós levamos um conjunto habitacional para um bairro, o que nós criamos? Criamos um problema muito sério, porque imediatamente a toda a periferia daquela área leva-se água, leva-se luz — a que o mutuário final vai pagar. Então, no produto acabado, ou seja, no custo final da construção, são somados a correção monetária, o custo do empresário — porque o empresário precisa ter lucro — os juros etc. Que acontecerá? Em toda a periferia, os terrenos sobem de maneira impressionante. Já não se poderá fazer habitação de mais baixa renda. Eu tenho, por exemplo, aqui, um quadro, em que o Estado resolveu pagar 5 milhões da infra-estrutura, num conjunto de mais de 600 casas. Veja aqui, a prestação baixou de maneira impressionante. Nós tínhamos prestação de 300 cruzeiros que passaram para 157 cruzeiros. Por que? Porque jogamos 7 milhões de cruzeiros, foi um rateio entre todos eles, deu 7 mil. Com 7 mil de infra-estrutura que o Governador pagou, o que aconteceu? Ora, o sujeito tem uma habitação de tantos UPC, juros de 1%; juros de 2%, baixa; juro de 3% etc. Então, com isso, o juro de 6, digamos, baixou para 3. Diminuiu o custo da unidade. Nós sabemos que o poder público também não pode financiar, assim como o Banco Nacional da Habitação não tem recursos para financiar, porque não são dele. Ele é mero gestor do FGTS. Eu, por exemplo, recebo o FGTS, e não quero que me tirem do meu FGTS a minha correção monetária, por mais que não tenha casa no sistema. Além do mais, a correção monetária, repito, Sr. Deputado, é um princípio de justiça social. Lembro bem — fui Deputado durante cerca de várias legislaturas — na Caixa Econômica — isso eu cito sempre — vamos dizer que 6 pessoas depositavam, antes da Revolução, na Caixa Econômica, cada uma um milhão de cruzeiros, portanto 6 milhões. Eu fui na Caixa, tirei aqueles 6 mil cruzeiros — disso temos exemplo em Belém e no Brasil inteiro — e comecei a construir minha casa. Daí a 6 meses, a minha casa, cujo custo seria de 6 mil cruzeiros, já estava valendo 12 mil. Quando ficasse pronta, daí a um ano, valeria 40 mil. Daqui a um ano, vamos dizer, as 6 pessoas, os 6 depositantes da Caixa Econômica foram buscar os 6 mil cruzeiros. Vamos dizer que o Deputado Geraldo Palmeira os levou e fez a sua casa. Os 6 mil que eu tomei daqueles 6 valiam 100. E os mil cruzeiros de cada um talvez dessem para comprar um rolo de papel higiênico. Esta é a dolorosa realidade de um País que sofria uma inflação galopante. Mas eu pergunto: é uma solução que se pode dar, que se pode realizar imediatamente? Acredito que não. É a longo prazo. Agora, o sistema pode aprimorar-se, ele está se aprimorando, melhorando. Ele é novo, não é cópia de país nenhum. Ele é um modelo que não teve fontes. Por exemplo, no Brasil se implantou a televisão a cores. Parece-me que o sistema é alemão e americano. Então, é um problema muito complexo, de difícil solução. Acredito que a missão de V. Ex.ªs seja importante, pois poderão inclusive dar certas sugestões ao Banco, no sentido de ampliar, de melhorar o atendimento dessa faixa do salário mínimo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dr. Geraldo Palmeira, os gráficos que V. S.ª nos traz são, de certa forma, desoladores. V. S.ª nos demonstra que, desde 1872, até a projeção para o ano 2.000, o déficit pode permanecer o mesmo, em termos percentuais. Em termos percentuais, poderá ser o mesmo.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não, depende, porque aí se constrói.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há que haver uma modificação no Banco Nacional da Habitação, porque eu não concordo com V. S.ª quando declara que a casa não é o bem primário. Acho que para as populações de mais baixa renda...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não, eu disse que alguém não elege a casa como bem primário.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
179

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ah, eleição própria, subjetiva. Mas é um bem primário para o trabalhador de baixa renda. É o único patrimônio.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Por exemplo, um trabalhador, na minha terra, comprou uma casa de cooperativa, através de anúncio de jornal. A pessoa pedia um ágio, inclusive a metade, e aceitava um automóvel. Eu trouxe aqui a publicação dos jornais. Está aqui.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É um problema de educação.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Ele elege. É um problema muito sério.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas, em termos sociais, a casa é um bem primário.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — É, deve ser um bem primário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Principalmente para as populações de mais baixa renda.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — A casa, a habitação, num país de migração, de fato, gera trabalho para a mão-de-obra não especializada. Mas não acredito que habitação em si seja um fator preponderante no desenvolvimento econômico, como também não é só a educação. Se o fosse, em cada cidade se colocaria uma universidade, e nós teríamos resolvido o problema do País. Não, inclusive, no meu entender — não digo aqui ou em São Paulo, mas nessas outras regiões, na nossa — um dos maiores empecilhos ao desenvolvimento econômico da nossa região ainda acho que seja o subdesenvolvimento mental de determinadas criaturas. Grandes populações em nosso País ainda vivem presas às tradições.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dr. Geraldo, sob o aspecto eminentemente técnico e lógico, V. S.ª tem toda razão quando diz que só se pode dar casa a quem pode pagar. Ora, veja V. S.ª a situação em que chegamos: um verdadeiro círculo vicioso, um impasse. Como a grande maioria do povo brasileiro recebe salário mínimo, por conseguinte não pode pagar, tendo em vista as altas dos materiais de construção, a correção, o custo de vida, o pagamento da urbanização que lhes cabe, está condenada a não ter casa própria. Se não houver uma modificação no plano, que é o que busca justamente esta Comissão — estamos recebendo com muita satisfação a colaboração excelente, magnífica de V. S.ª — chegaremos a esse final: só terá casa quem puder pagar. As populações de baixa renda são aquelas que mais precisam, até mesmo para poder integrar-se na sociedade. Normalmente o sujeito sai de uma favela, em condições subumanas, para ter sua casa com luz elétrica, em condições higiênicas, enfim, com todos os melhoramentos de saúde que a sociedade lhe faculta. Então, ele poderá integrar-se a esta sociedade e passar também a ser um consumidor. Acredito que a solução, no caso, é aquela que V. S.ª aponta; há que se encontrar uma forma — que não seja evidentemente, inflacionária, porque aí cairíamos num círculo vicioso outra vez — para subsidiar juros, correção monetária e até o custo da casa para essas camadas. V. S.ª trouxe sugestões que reputamos importantíssimas.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — É justo, nobre Deputado, o anseio de V. Ex.ª Mas ninguém tem a segunda casa sem haver tido a primeira. Ninguém tem o segundo automóvel sem haver tido o primeiro. O primeiro automóvel foi de 1963. Depois, ele o vende e compra o de 1964, até que chega ao do ano e passa a mudá-lo anualmente. É o mesmo com a habitação: ele, às vezes, casa, mora com o sogro. Na França, estão-se fazendo casa de 33 metros. Mora com a família, poderá fazer uma casa menor. Para ele será uma casa, mesmo que não o seja para mim ou para V. Ex.ª O que considero importante numa casa é a água encanada, é a própria energia elétrica.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Para que ela se configure como casa, não é?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Seriam esses os mais importantes itens da casa. Como eu dizia, ninguém pode ter a segunda sem ter tido a primeira. Por exemplo, eu não mudaria as favelas, não tiraria as favelas. Parece-me que aí eu estaria apenas trocando da Zona Sul para a Zona Norte uma nova favela. Seria uma questão de troca. Acho que devemos aproveitar inclusive esse poder maravilhoso que o brasileiro tem de fazer uma casa, de noite, numa favela, lá em cima, em menos de 6 horas. Deveríamos aproveitar esse espírito construtivo do brasileiro. O certo é que o País está-se desenvolvendo, estão-se criando riquezas, e chegaremos a ter condições para que essas populações possuam casa. Hoje, o Banco Nacional da Habitação está lançando um dos grandes projetos — no Dia da Indústria — que é o do financiamento das casas aos empregados por intermédio das empresas. Devemos partir do princípio de que o Banco Nacional da Habitação não foi criado para resolver o problema habitacional do País, nem o seu déficit habitacional, em país algum do mundo, nem Rússia, nem Estados Unidos. Um dia desses, discutindo com um arquiteto esse problema, eu mostrava uma casa barata, que vamos lançar em Belém, construída em quatro, cinco dias. Dizia, por exemplo, que Deus pode estar na estética, nas linhas arquitetônicas. Mas Deus não está no custo final da unidade. Lá quem está é o Diabo. Não se pode reduzir a casa. Inclusive os Estados Unidos gastaram e têm gasto uma fortuna num instituto de pesquisa. Mesmo na pré-fabricada, eles não baixaram o custo. Não conseguiram baixar os custos. Nós não temos, por exemplo, o problema dos Estados Unidos, de populações que vivem nos guetos, onde há segregação social. Não temos desses problemas aqui no Brasil. De fato, eu acho que o banco deve dar subsídio. Mas como? Tirando de quem? Tirando a correção monetária não vai resolver. Eu provo que não resolve. O juro já existe, de 1%, em COHAB. Para a casa de baixo padrão é de 1%. O Banco, inclusive, faz um princípio de justiça social, porque ele refinancia. Ele está dando subsídio. O Banco empresta. Ele empresta para rico? Empresta. Casa de piscina, ele tem. Ele paga 10%. E qual a média de juro do Banco Nacional da Habitação? A média é de 5% A COHAB tem lucro? Não tem lucro. Ela faz uma prestação de serviço. Ela não tem lucro. Lucro tem o construtor, mas ela controla o construtor, porque inclusive abre concorrência. Quanto ao problema da habitação no Brasil, o sujeito reclama. Eu sei que é doloroso. Ninguém melhor do que eu conhece esse problema. Sou oriundo do interior. Conheço o problema de muitas pessoas da minha região. Mas vejo dezenas, milhares de pessoas satisfeitas com o sistema. Por exemplo, qual é o país do mundo onde o sujeito, no momento em que entra na cooperativa, assina o termo de compromisso, escolhe a casa, sai da sede da cooperativa, do INOCOOP, vai ao agente pagar a sua primeira poupança? A casa ainda não começou. Ele é atropelado, morre. O Banco a quita, através de um seguro de invalidez permanente e seguro contra morte, durante essa fase. Durante a fase da construção, também o construtor segura a habitação contra os danos físicos. Então, o sistema é quase perfeito. Agora, é um sistema matemático. Seria preciso que funcionasse como um sistema, assim, interplanetário: na hora exata, faça a Lua, na hora exata, faça o Sol. Mas não pode ser. O Brasil é um País de sombras. Posso mostrar a V. Ex.ªs, no meu relatório, a renda mensal do Estado do Pará e a de São Paulo. Quando fui Deputado, relatando o orçamento do Estado, tive oportunidade de mostrar que, naquela época, a Willys do Brasil gastava 50 vezes em salários aquilo que o Estado do Pará gastava com o seu pessoal. Nós éramos mais pobres do que a Willys. Então, como vamos resolver esses problemas das regiões, de regiões de sombras, de áreas, de um País que por um milagre se unificou. Eu, por exemplo, acredito na boa intenção dos homens que dirigem o Banco. Eu dirigi o Banco, saí dali e hoje não faço parte do sistema. Mas vi no Dr. Mário Trindade, no Dr. Rubens Costa, na atual Diretoria, as atenções voltadas para esse problema da casa popular. Nobre Deputado, mesmo se criarmos esse fundo previsto no FGTS, se aumentarmos o FGTS, sem correção, sem juros, V. Ex.ª vai sentir a dolorosa realidade: não se pode resolver o problema da casa própria para toda a população brasileira ou para grande parte. Isso será humanamente impossível. Não creio na solução.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O problema parece que reside também na melhoria da distribuição de rendas. Há que distribuir melhor a renda no País para que se dê condições de poder aquisitivo para as camadas de mais baixa renda, dos trabalhadores mais humildes. Enquanto o trabalhador não tiver renda e o sistema continuar assim, teremos esse impacto permanente, essa contradição permanente.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Quanto a esse problema de distribuição de renda, por exemplo, no meu Estado, se nós pagássemos lá — reclamam que o Pará deveria ter um salário mínimo mais alto do que o de São Paulo, pois ali o custo de vida é maior — um salário maior — as indústrias não funcionam. Se se fizer um plebiscito, 80, 100% dos operários dirão: "Não. Deixem o salário como está. Não quero perder o emprego." Por exemplo, uma indústria do Sul vai concorrer com salários altos na Região Norte? Não, não vai concorrer. Essa questão de distribuição de riquezas também é um problema de tempo. O mundo não foi feito num dia. Nem os holandeses fizeram a Holanda, parece-me, numa semana.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dr. Geraldo, um último assunto. A Comissão recebeu uma denúncia grave, assinada pelo Sr. Antero Von Schwartzbachmens, de Belém do Pará, em que ele aponta sérias irregularidades ocorridas no sistema da COHAB, principalmente na COHAB — PRACIZON, que foi uma cooperativa habitacional dos praças e civis da Primeira Zona Aérea. Ele alega que os anúncios dos jornais davam como 217 cruzeiros a prestação inicial e, na ocasião do fechamento do negócio, a prestação foi para 800; que o preço inicial era de 23 mil cruzeiros; passou para 62 mil cruzeiros; que determinada firma, ou, mais precisamente, ele dá o nome da firma ...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Espírito Santo Ltda.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Certo. Ela ganhou a concorrência sem as cautelas legais. Ganhou a construção sem cautela, sem fazer as concorrências, sem tomada de preços. Diz que inclusive um dos funcionários adquiriu uma casa — uma pessoa ligada à habitação — contrariando as normas fundamentais do Banco Nacional da Habitação, que exige que o mutuário não tenha qualquer habitação. Ele traz aqui a certidão correspondente a uma outra casa que esta pessoa tinha comprado. Enfim, ele informa a sua denúncia com provas e documentos. São cerca de doze ou treze anexos, editais de convocação, assembléia de constituição e pede, afinal, que esta CPI tome conhecimento — do que fazendo nesse instante grave irregularidade. Eu gostaria de perguntar a V. S.ª se poderia dizer-nos alguma coisa a respeito dessa denúncia que nos chega às mãos, e nós teremos, evidentemente, que investigar.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Esta cooperativa, como todas as outras anteriores à nova sistemática, foi criada da seguinte maneira: preparava-se um projeto, examinado pela Delegacia, viam-se os custos e abriam-se as concorrências. Nessa aí não houve concorrência. Inclusive o Banco Português, que era o agente financeiro, concordou e o Banco Nacional da Habitação homologou também a decisão da Delegacia. Foi o seguinte: o construtor, que havia, no mesmo lado do terreno, construído, quase dois anos antes, a MAREFECI aceitou os mesmos preços da primeira construção. Então com a correção, se tivesse havido a concorrência, os preços dessas unidades seriam duas vezes mais. Inclusive em cooperativa, que é uma iniciativa privada, não é preciso concorrência. Mas eles fizeram, o Banco exigia a concorrência. Foi feita para a primeira cooperativa. Então, por extensão, o Banco Nacional da Habitação perguntou a esse construtor se faria as casas pelo preço da cooperativa que ele acabava de construir. Bom, aceitar a cooperativa aceitou, a Assembléia Geral aprovou. O que acontecia naquela época? Assinava-se um termo-compromisso, uma carta-compromisso, em que o indivíduo teria de pagar um custo, vamos dizer, estimado — deve estar aqui, na carta que ele junta de 300 UPC. Custo estimado: ele recebia... quando metade das casas ficava pronta, fazia-se um sorteio e entregava-se metade das casas aos sorteados, e ele passava a pagar um P-2. Antes de morar ele pagava P-1 e depois, a P-2. Na segunda etapa, quando ficasse pronta, não havia mais sorteio, os outros não pagavam P-2. Daí é que se ia encontrar o custo final do produto acabado, correção monetária, reajustamento de índice salarial, para se obter o preço da unidade, que é o chamado fechamento do programa. O que aconteceu no Brasil? Por exemplo: temos aqui o Presidente da COHAB que mora numa cooperativa. O desvio de sua cooperativa foi de 6%. Nesta o desvio foi de, talvez, uns 30 ou 50%, porque foi naquela época em que ela foi construída que voltou o processo inflacionário no País, inclusive com alta no custo do material de construção. Foi quando várias empresas faliram no Brasil e deixaram vários conjuntos sem construir. Então, na hora de fechar o programa, a unidade não saiu, de fato, pelo preço que ele esperava. Agora, se os jornais disseram que a casa ia ser de 200 mil cruzeiros, acho que a notícia do jornal não deve ter nenhuma validade. Ele sabia: ele assinou uma carta-compromisso de que, o que ia ter validade, era o fechamento do programa. Ele assinou uma carta-compromisso de que o seu custo era estimado e não era o custo final do produto acabado. Porque, depois, somando-se o que se gastou em infra-estrutura, luz, água, urbanização, juros e correção monetária, vai-se encontrar o custo final da unidade. Elas saíram, de fato, por um preço muito maior do que eles esperavam. Mas, me parece que no caso dessas 300 unidades, apenas dois ou três reclamaram os preços, enquanto o restante ficou satisfeito. É uma das melhores cooperativas, onde se estão vendendo casas de Cr$ 700,00 e se estão alugando, colocando anúncios... eu tenho aqui, de dois, três mil cruzeiros. Estão vendendo casas com ágios de 100 mil cruzeiros. Pergunto. Não posso compreender isto. Acho que a Comissão poderia mesmo se aprofundar, investigar, porque seria importante.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É o que a Comissão pretende fazer, mesmo porque aqui ele manda, também, um dossiê que nos encaminha, ilustrado com fotografias, demonstrando, por exemplo, conjunto "Morada dos Ventos" com as ruínas, as instalações... são fotografias da situação precária, deteriorada...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Bom, isto aqui não tem nada a ver com a cooperativa. São produtos... uma construção do Grupo TA, uma sociedade de crédito em que o Governo teve intervenção. Não tem nada a ver com a cooperativa; é uma sociedade de crédito TA, em que o Governo já interveio, está preparando para acabar essas unidades. Estão lá, é só... Não tem nada a ver com a cooperativa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E foi promovida a responsabilidade das empresas?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Está sendo processado, confiscado os bens...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Das empresas?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Sim. Foram confiscados os bens do Sr. Fernando Rodrigues. O Banco tomou providências. O Banco Central interveio. A firma não tem nada a vem com a cooperativa. Não tem que ver alhos com bugalhos. Descupe-me.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O que se reclama, inclusive, é que a firma se comprometeu a não elevar os preços e elevou por duas vezes, sendo que no número de reajustes ela obteve 50% de reajuste, 52% sobre...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira). Olhe aqui: Marex, avenida Rio Branco n.º 300. Aluga-se excelente bangaló, térreo, com área para carro, pátio, sala, três quartos, copa e cozinha. Aluguel, Cr$ 1.500,00. Esta mesma Marex, esta casa de Cr$ 1.500,00 está sendo paga a 600 cruzeiros ou 650. É o que ele está pagando para o sistema. Na mesma Marex, na rua Goiana, casa 39: vende-se magnífica residência térrea, com banheiro e cozinha, lavanderia e grande quintal. Negócio, 300 mil cruzeiros. Esta casa custou 80 mil no sistema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Estas denúncias nós vamos, efetivamente, segundo V. S.ª...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Seria interessante para a Comissão...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nós vamos examinar com profundidade...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — ...apurar o tipo das casas, a beleza das casas...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — baixando, se necessário...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — ...inclusive são casas com forros de gesso. O Banco Nacional da Habitação — eu não estou mais no Banco — mas, inclusive, a própria firma tira os defeitos. Até hoje está tirando os vícios de construção, porque, de fato, nós pagamos caro na região subdesenvolvida. O operário não é especializado. Em São Paulo existe um estucador. Ele só faz uma coisa. Lá não. Eu chamo o nosso pedreiro — "a vacina polivalente". Ele coloca o tijolo, reboca, coloca azulejo, pia, o sistema hidráulico, enfim, faz tudo. É uma vacina polivalente. Na realidade, nós pagamos caro. É resultante do subdesenvolvimento. Temos que pagar caro por sermos subdesenvolvidos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A Comissão vai examinar com mais profundidade e baixará, inclusive, diligências, se forem necessárias.

Dr. Geraldo, eu me dou por satisfeito e encerro aqui a minha inquirição.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra, pela ordem, o Deputado Darcylio Aires.

O SR. DEPUTADO DARCYLIO AIRES — Eu solicitaria a V. Ex.ª que cópia desses trechos do depoimento do Presidente do INOCOOP fosse anexada a esse relatório, junto com esse documento que ele apresentou à Mesa, para que isso não ficasse, assim, só como uma acusação; para que já tivesse um princípio de resposta a isto que está aqui.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Chreem) — V. Ex.ª será atendido. A Presidência determina a anexação dos esclarecimentos prestados pelo ilustre Presidente do INOCOOP do Estado do Pará. O segundo inquiridor é o Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Dr. Geraldo Manso Palmeira, ouvimos com atenção o pronunciamento de V. S.ª Mas, de nossa parte, queremos entrar em perguntas mais resumidas e pretendendo de V. S.ª respostas mais resumidas, dentro daquilo que nos interessa para um estudo final desta Comissão. Em primeiro lugar, eu perguntaria a V. S.ª: Como encontrou V. S.ª o INOCOOP, ao assumir a sua Superintendência?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Ele não existia, no Pará.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não existia?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O que tem feito V. S.ª nesse período de sua gestão?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Nesse período, o INOCOOP... Desculpe-me, mas tenho de fazer aqui uma observação: o INOCOOP é uma instituição privada, e lá foi criado pela Federação das Indústrias, do Comércio, pelo Sindicato, se não me engano, de Arquitetura, o SESC, e um grupo religioso. Então, eu fui escolhido. Chamaram-me e me elegeram Diretor-Superintendente. A eleição foi feita na Federação do Comércio, da Indústria e dos Criadores. Com a modéstia da nossa experiência, nos então partimos primeiro a abrir postos de pesquisas, de fichas sócio-eco-

nômicas. Conhecer, de fato, a demanda. Então, começamos a cadastrar. Hoje, já temos cadastradas quase 5 mil pessoas que querem casas. São pessoas na faixa de renda de 20 mil, de 10 mil, de 400 cruzeiros e de 500 cruzeiros. Selecionamos, por bairros, e depois de selecionados por renda, também, aí se procurou montar um projeto. Às vezes nasce primeiro a cooperativa, ou nasce primeiro o projeto, para ser mais rápido. Quando a cooperativa, o grupo, já esté motivado, já existe, vamos dizer, o pessoal da universidade, da polícia militar, funcionários públicos, todos já motivados por suas associações de classe, nós criamos as cooperativas com esse grupo e, de lá, com ele, discutimos a localização do terreno, se ele tem infra-estrutura, se a água está perto, se a luz está perto, quanto vai custar essa infra-estrutura, o tipo da casa... Porque há muito gente, por exemplo, que, porque o filho estuda na universidade, quer uma casa perto da universidade; outro quer com forro de gesso. Nós vamos estudando até que encontramos um denominador comum em que essa unidade se viabilize, isto é, o seu custo vá se viabilizar à renda. Este projeto, depois de aprovado numa assembléia geral, pela cooperativa, é encaminhado para a delegacia do Banco, que o examina e manda para um agente, uma vez que o INOCOOP, como órgão assessor...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Essa sistemática eu entendo, nós conhecemos. É a mesma sistemática dos demais. Eu pergunto o seguinte: até agora não construiram nada?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não. Já estamos com dois programas, inclusive, praticamente deveremos assinar o repasse com o agente, esta semana. O agente não quis o recurso do Banco Nacional da Habitação — recurso próprio e de venda. E a outra PE pediu recursos do Banco Nacional da Habitação.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª, Dr. Geraldo, o dinheiro existente, que é recebido pelo Banco Nacional da Habitação, em grande parte vem do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Veja V. S.ª que o pessoal de salário mínimo ou um pouco mais de salário mínimo não tem condições de adquirir a sua casa própria.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não tem.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª não acha injusto que esse dinheiro, que é tirado daquele que não pode, não vá reverter em benefício dele mesmo, e sim daqueles que não têm necessidade de recorrer ao Banco Nacional da Habitação, e poderia fazer tudo como se fazia antigamente, através da Caixa Econômica?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Sim. O dinheiro do FGTS é dele; o banco corrige. Agora se ele lançasse mão... Por exemplo um operário de salário mínimo, na minha região, ou de dois salários mínimos, não pode ter a casa pelo seguinte: porque a casa é composta, o produto acabado, de tijolo, cimento... esse material encarece. Há um custo final da unidade. Mesmo que o Governo fosse conseguir... mas, ele tem um custo final.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O Sr. vai me perdoar, mas o que ocorre é o seguinte: o meu Estado ele tem conseguido, e o Banco Nacional da Habitação tem construído muito, através das COHABs, e tem atendido grande parte do funcionalismo público e de funcionários de um modo geral. O que talvez esteja faltando é um maior critério das próprias financeiras, interessadas em emprestar o dinheiro a três por dois, e não verificar realmente as condições do indivíduo para adquirir a casa — ele manda até aumentar a renda. Eu acho que o problema tem sido resolvido em parte. Sabe-se que ele é insolúvel no seu total, mas está sendo desvirtuado, no meu entender, desvirtuado grande parte do atendimento. V. S.ª veja o seguinte: os lotes urbanizados — já é uma solução para aqueles menos favorecidos. É aquilo que o senhor disse: a água, banheiro, a cozinha, que vem resolver o problema... Não no meu entender — permita-me V. S.ª, discordar — não aproveitar a criatividade para criar favelas. Acho que aí o problema nosso, de Governo, é educar o povo para morar em coisa melhor, ou mesmo numa favela, mas em lotes urbanizados e não crescer desordenadamente. Acho que falta, de um modo geral, pelo que sinto, mais humanização do próprio sistema. Eu pergunto a V. S.ª: o que acha disso, afinal?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Bom, primeiro, V. Ex.ª está quase do lado de um Presidente da COHAB que sabe que na última concorrência, lá, ele, espremendo, fazendo a chamada casa pelada, sem forro, sem pintura, sem taco, sem nada, deve ter perdido para 800 a 900 cruzeiros o metro quadrado de construção, sem contar terreno, urbanização, custo financeiro, de construção na nossa cidade.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu faria uma pergunta ao Sr.: em quanto ficaria essa parte mais essencial, dentro dos cálculos de V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Entre urbanização e custo financeiro, acredito que, depois de ele fechar o programa... uma casa dessas de 30 metros, de 24, deve ficar entre 40 a 35 mil cruzeiros. É, 35 mil cruzeiros. É caro, primeiro...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas eu pergunto a V. S.ª: o Governo do seu Estado não o ajuda em nada, não participa?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Ajuda. Ele para as estruturas. Mas, acontece que não existe no País uma política de reforma urbana. Parece-me que, todos os países do mundo, para se fazer uma agricultura, fizeram antes uma reforma agrária. De qualquer maneira se fez. Nós não temos reforma urbana. Nós não podemos construir casas para operários no fim da cidade. Temos de partir para a zona de transição, entre a zona suburbana e a zona rural, cujos equipamentos comunitários estão longe, cuja fábrica está longe. V. Ex.ª falou em lotes urbanizados. Levar... comprando terreno e não a desapropriação. "Se houver desapropriação de terreno, temos de pagar o preço justo, pela lei brasileira.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Correto.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — A três ou quatro quilômetros, temos de levar, primeiro a rede secundária, depois a rede primária, o epiçarrar, o meio-fio, a luz, a água, esgotos pluviais, constitui os equipamentos comunitários, às vezes levar, inclusive, o transporte. Isso faz com que o lote urbano encareça. Agora, se nós encontrássemos, de fato, o ideal seria aproveitar os lotes já urbanizados, mas esses não se pode construir nem para a faixa da classe média, em virtude do alto custo do metro quadrado que este terreno está...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETI — Eu quero informar a V. S.ª que no meu Estado foi feito isto, agora recentemente, uma casa desse tipo, desse lote, saiu para o mutuário na base de 28 mil cruzeiros.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Quanto?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — 28 mil cruzeiros. O custo realmente às vezes altera, de um lado para outro, em zona que não é das piores, não.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Esses 28 foram sem os custos de infra-estrutura?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O lote e a construção.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Uma casa dessas ia sair por quase 143 cruzeiros, a prestação. Para quem ganha o salário mínimo não dá para pagar.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não, senhor. Mas, lá o plano é todo especial. Ele paga muito pouco...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Pela tabela dá isto...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não, mas ele não paga isso não, senhor. Ele paga muito menos.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Então, é o subsídio.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O Estado dá o terreno, faz as obras de infra-estrutura. Eu acredito que o Estado tem que cooperar. É por isso que eu fiz a pergunta a V. S.ª Se o Estado do Pará não coopera, não compra o terreno para dar ao pobre — porque é uma das obrigações do Estado, então, aí, se justifica... Eu gostaria... o Relator, Deputado Fernando Gama já falou sobre as denúncias que recebemos, cuja cópia tenho em mãos, e que, realmente, é uma coisa que nos deixa sem saber como fazer e como perguntar a V. S.ª porque, pelo que ligeiramente li, V. S.ª era o representante do Banco Nacional da Habitação no Pará, nessa ocasião.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Era.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — E na resposta que V. S.ª deu, de que, em virtude de ter uma construção perto, o construtor aceitou... E não foi feita a concorrência.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Certo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas, há denúncias de que foram feitos dois reajustamentos.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Foram.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então, eu pergunto a V. S.ª: essa medida não me parece assim... de momento ela pode ser muito boa, mas desde que o construtor vai e dá o mesmo preço, os dirigentes aceitam o mesmo preço, para, posteriormente, dar dois reajustamentos, deixa dúvida quanto ao principal, de honestidade no negócio. Eu gostaria de saber o seguinte: Não acha V. S.ª que seria mais honesta a concorrência em toda e qualquer hora? Desde que o reajustamento é dado, então, qualquer um pode propor: não, eu faço pelo mesmo preço. E pede o reajustamento, depois um, dois, e é dado o reajustamento. Ele vai ganhar mais do que se entrasse na concorrência.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
180

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Bom, nobre Deputado, eu fui Delegado nessa época e assumo toda a responsabilidade. Talvez V. Ex.ª não me conheça.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não, não é isso não. V. S.ª está interpretando mal. Eu estou perguntando o seguinte: se no final, e devido ao preço dado pela construtora, é feito um reajustamento, isso foge àquele princípio que o Sr. estava entendendo que fosse honesto. Porque era o melhor preço, e deixava de ser, amanhã ou depois, o melhor preço.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Mas V. Ex.ª sabe que, posteriormente a esta construção, o Presidente da COHAB fez várias concorrências e reajustou. O Banco partiu do seguinte princípio: qual seria melhor, levar à falência o construtor, parar a obra, abrir uma nova concorrência — que teria de ser aberta — ou atender a essa realidade do custo de material de construção, que aconteceu no Brasil inteiro? Esta foi a realidade que levou o Banco a reajustar. Ou a firma falia — levava à falência, vítima do quê? Material de construção. Mas ele não foi vítima, ela faria, e inclusive, fez. Ele construiu. Um dos reajustamentos, o Banco deu depois das casas prontas, já quase na falência, levantando dinheiro em bancos para poder terminar. Do contrário, essas casas teriam saído, nobre Deputado, se não fosse tomada essa sábia providência que o Banco Nacional da Habitação tomou no Brasil inteiro, nós teríamos hoje essas habitações talvez por duas ou três vezes o preço. O reajustamento não foi devido a não ter havido a concorrência ou pelos preços que nós arbitramos. Foi por causa da subida do custo do material de construção. Ele não previa, ninguém nesse País previu. Sabe V. Ex.ª muito bem da alta impressionante do custo de material de construção.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Correto, mas, Dr. Geraldo, eu... realmente esta denúncia nós não podemos levar em conta, porque, como diz V. S.ª, é um, são, três, ou quatro reclamando. Mas, a quantidade das reclamações não importa. É um documento que nós vamos ler com mais atenção para verificarmos... Eu acho que a Comissão tem que tomar uma medida e olhar realmente, porque aqui há acusações gravíssimas contra determinados elementos que tomavam parte — não contra V. S.ª, mas contra outros elementos — que tiraram, inclusive, o direito dos mutuários. E aqui tem uma parte que é gravíssima, quando diz: "eu estou lutando com quadrilha organizada, só me restando agora a decisão imparcial do Presidente do Banco Nacional da Habitação". A coisa é muito séria. E nós gostaríamos, realmente, de verificar, porque entendemos que, se há uma coisa que é obrigação nossa, não é virtude de ninguém, é ser honesto e procurar cumprir com sua obrigação. E nós, nesta Comissão, apesar de sermos elementos do Governo, da Aliança Renovadora Nacional, nós estamos com o firme propósito de chegar, junto com os nossos demais colegas do Movimento Democrático Brasileiro, a um conhecimento geral da situação habitacional do País, para sugerirmos, ao final desta Comissão, a quem de direito, meios para melhorar a situação do pequeno, porque este, realmente, é quem precisa mais, e em maior número, e fazermos, talvez, um sistema diferente na aplicação desse dinheiro. E note: diferente aplicação de juros, correção monetária, como está sendo feito, mas pode ser melhorado. E fazer, ao mesmo tempo, um apelo aos próprios Governadores de Estados que ajudem os INOCOOPs, as COHABs, porque, sem ajuda, realmente, do Governo do Estado ou das Prefeituras Municipais, torna-se difícil a solução desses problemas. Agradeço a V. S.ª e a atenção dos nobres colegas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O seguinte Deputado a inquirir é o Deputado Lincoln Grillo, do Movimento Democrático Brasileiro de São Paulo.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Sr. Presidente, ilustre Dr. Geraldo Manso Palmeira, observamos a interferência do ilustre Deputado Darcyllo Aires, pedindo que fossem juntados a este relatório que nós é apresentado alguns esclarecimentos que o Sr. teria prestado. E agora. O Deputado Henrique Pretti encarece, também, aquela preocupação que é a nossa, de que há, neste relatório, graves acusações que precisam e devem ser esclarecidas. Observamos aqui, por exemplo, alguns desenhos que não estão muito bem reproduzidos — o mimeógrafo talvez não tivesse funcionado bem, — mas, afirmações até pitorescas: "em pleno abandono... e a inspeção do Banco Nacional da Habitação!" As ruínas justificam o nome, que é "Morada dos Ventos", o que prova que as coisas não têm ido muito bem nesse conjunto construído pelo Sistema Financeiro da Habitação. Mas, como é preciso esclarecer uma série de afirmações jogadas neste relatório, e nós sabemos não ser possível agora, neste momento, principalmente considerando a gravidade dos problemas expostos, mas aqui há uma pergunta que diz respeito diretamente ao ilustre Depoente. Alega-se que V. S.ª teria substituído o Engenheiro Emil Beltrão da Silva pelo Dr. Augusto Costa...

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — É verdade.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Alegando-se que o primeiro não tivesse tempo para exercer as suas funções.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — É verdade, porque o primeiro não me dava tempo integral, era funcionário...

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Mas, afirma o Dr. Emil que, também o substituto — afirmações dele — talvez tivesse maior parte do seu tempo ocupado.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não. O Dr. Augusto passou a dar tempo integral. Na nossa construção, se o Senhor for a Belém — e eu faço questão que esta Comissão de Inquérito vá a Belém — o Senhor vai ver que este Delegado arrancou de uma construção do Sr. Flávio do Espírito Santo, na sua primeira construção, 200 e tantas esquadrias que mandei queimar; tirei o telhado de casa. Fui considerado pelo Banco Nacional da Habitação, inclusive, contra a vontade do Banco, o único Delegado que instituiu o livro de ocorrência, e, uma vez que o Banco era um sistema descentralizado, eu criei um sistema permanente de fiscalização. E digo a V. Ex.ª que substituí, porque, inclusive, encontrarão no livro de ocorrência, uma vez que eu fiscalizava, como delegado das obras,... chegava não encontrava... eu punha o meu visto. Mandei chamar, e ele me disse que não podia dar tempo. Não tinha tempo. Eu precisava de um engenheiro que me desse o tempo integral na obra, principalmente numa região como a nossa em que há fatores de chuvas, há fatores de mão-de-obra desqualificada. Eu sei da realidade inclusive como forma de anedota, que não há nenhum construtor do céu. Até que, quando quiseram fazer o inferno, estava pronto o lado do inferno... mas a ponte e do céu não estava. Então, com a minha experiência, passei a fiscalizar. Eu faço questão que esta Comissão vá a Belém e apure esses fatos porque eles me dizem respeito. Sinto-me orgulhoso de, na minha região, naquilo que eu comandei de cooperativas, que eu pude influenciar de COHABs e de mercados de hipotecas, o Banco não teve nenhum prejuízo. E tenho quadros de estatística e está aí o gerente da SOCILAR para dizer, eu tenho uma Cooperativa onde o retorno é 99% e não chega a 100, porque são devedores do segundo mês. Se V. Ex.ª verificar, nobre Deputado, está aqui um relatório de 1973, que eu vou passar para a Comissão. V. Ex.ª verificará que, para orgulho nosso, como Delegado eu me preocupava com os mutuários em atraso, e forçava os agentes a mandarem cartas aos mutuários, porque sei de muitos mutuários que não pagaram a casa. "Mutuários em atraso". Gostaria que V. Ex.ª verificasse neste trabalho as unidades que construímos, e o retorno. Digo mais: modéstia à parte — V. Ex.ª pode verificar — eu assumia em outubro de 1972, gastava 2.072 em pessoal, e em novembro passei para 3.000; baixei em dezembro para um mil. E em 1973, quando saí do Banco, minha despesa de pessoal e de vencimentos de área era de 1.413. Deixei no Banco Nacional da Habitação, está aqui, 23 vagas, do que me orgulho. Ocupei muitas funções: fui Diretor da Limpeza Pública, Governador 4 vezes, em exercício; Interventor em vários órgãos. Orgulho-me de dizer isso. E vim a esta Casa, com muita honra, prestar declarações, olhar para a menina dos olhos de V. Ex.ªs, sem sair daqui envergonhado.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Dr. Geraldo, queremos esclarecer a V. S.ª, para tranqüilidade de todos nós, que nas nossas interpelações não há nada de enfoque pessoal ou partidário. Aqui nos encontramos também, como V. Ex.ª, à procura de colaborar para o melhor desenvolvimento, aplicação e funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação. Agora, somos obrigados a ponderar a V. S.ª que alguma coisa não está funcionando no Sistema Financeiro da Habitação do Governo, em que pese e se reconheça a vontade de acertar e fazê-lo funcionar. Domingo, anteontem, na minha região, área considerada como até subdesenvolvida, essencialmente industrial, onde os problemas são considerados como de região rica, grande ABC, em São Paulo, tive uma reunião com mutuários do Sistema Financeiro de Habitação. As reclamações se assemelham, têm quase que as mesmas dimensões, com ligeiras discrepâncias, do que aqui se afirma com relação ao Sistema Financeiro da Habitação. Com esta afirmação que se constata aqui, que de 217 foi para 600 cruzeiros a prestação, também lá de cerca de cento e poucos cruzeiros elevou-se para 800 cruzeiros a prestação. Então, a queixa se generaliza. Há qualquer coisa errada que precisa ser corrigida. É um fato inequívoco. Seria muito fácil — e parece-me que teria sido V. S.ª quem afirmou — dar casas a quem pode pagá-las. Eu discordo ligeiramente de V. S.ª Entendo que o Governo deve estar preocupado — e este problema de habitação tem as características de um problema social — e se empenhando em resolver a questão. Até porque os fundos que mantém o Sistema Financeiro da Habitação vêm das cadernetas de poupança e do Fundo de Garantia. Então, em que pese o valor das suas afirmações, acho que elas deveriam ser melhor enfocadas. Dar casas a quem tem condições até que é muito fácil. Nem precisaria existir o Sistema Financeiro da Habitação. Se têm condições para pagá-las, não há problema. O que se deseja — este é o pensamento nosso — é criar condições para que, na verdade, as pessoas sem condições econômicas, de baixo poder aquisitivo, inclusive, pos-

sam ter a sua moradia. Não digo residência suntuosa. Mas os jornais também afirmam que a maioria, ou grande parte, senão boa parte, do dinheiro do Sistema Financeiro da Habitação tem sido empregado justamente para pessoas em condições econômicas avantajadas. Vejam bem que há qualquer coisa de erado. Eu gostaria que V. S.ª me esclarecesse melhor tal afirmação.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Primeiro, não há erro nenhum, porque o Sistema é matemático, é autocorretivo. Ele vive de dinheiro, como V. Ex.ª disse muito bem. V. Ex.ª deposita numa caderneta de poupança, para quê? Para ter juros e correção. V. Ex.ª não deposita lá para ter camadas de gordura. Então, o que faz o Banco? O operário, por sua vez, optou pelo FGTS, por quê? Para ter correção e juros. Para ter no fim da sua vida recursos também, uma aposentadoria. O que é o FGTS? A casa o que é? Na realidade, o financiamento, hoje, de uma casa é uma espécie de seguro que se está dando. Então, eu pergunto, como se iria — nós fazemos o milagre — dar casa para quem não possa pagar, desde que o Sistema é autocorrifível? Há algum país do mundo que resolveu este problema? Nenhum. Todos os recursos do orçamento deste País daria para dar casa a esse pessoal que dela realmente precisa? É muito relativo. É preciso não confundir o **deficit** quantitativo com o qualitativo. Não haveria dinheiro no orçamento deste País que desse para atender a esse pessoal que, dizem, precisa de casa. É preciso saber que o Banco Nacional da Habitação não foi criado para resolver o problema das populações de baixa renda nem de liquidar o **deficit** habitacional. O Banco Nacional da Habitação é uma empresa paternalista. Não é. Então, de fato, V. Ex.ª tem razão, porque no sistema há distorções. Como eu disse aqui, há o problema do desvio, vamos dizer, entre o produto acabado, uma unidade acabada, e o custo final de uma unidade e a renda do cidadão. Houve muita declaração falsa; muita gente apresentou renda sem ter, principalmente os próprios vendedores. Os corretores diziam: "eu fiz curso para corretor". E muitos, no Pará, chegaram a me dizer: "Olhe eu não tenho culpa. O vendedor manda que eu diga: "Olha, faz uma renda aí, arranja, porque se tu não fores pagar o Banco não vai tomar casa de ninguém. Isto é do Governo. Depois que está lá dentro, ninguém paga". Há também — e é preciso ter muito cuidado, Deputado — a solidariedade dos caloteiros no conjunto. Eu mantinha um serviço social para mostrar — quando delegado — um pagamento razoavelmente muito bom, de retorno do dinheiro. Não vejo a possibilidade. Mesmo, modéstia à parte, digo a V. Ex.ª, sou daqueles que não acreditam que a habitação seja tão importante como V. Ex.ª o disse. Acho que ela é necessária, mas penso que nós precimos criar condições de riquezas, gerar riquezas, para que o homem possa, amanhã, adquirir sua casa. Acho também que se precisa de um subsídio para casa de baixo padrão. Pergunto a V. Ex.ª: vamos dizer que um milhão de pessoas precise de casas subsidiadas, mas quantos milhões de agricultores não precisam de fungicidas, não precisam de adubos, não precisam de mecanização agrícola subsidiada? Não seria mais importante, neste País, subsidiar esta gente que não tem a quem defende? Ninguém a defende.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Deputado, aqui não se permite apartes?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Henrique Pretti) — Não.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Vou terminar, nobre Deputado. V. Ex.ª reclama também de casas de lucro. Entre as casas para pobre, principalmente para se atingir às camadas pobres, nós devemos financiar casas para ricos, casas com piscina, se quiserem. Por quê? Porque essa taxa de juros é maior, e estes juros maiores da camada mais favorecida da sociedade é que o Banco está subsidiando; com juros de 1%, a camada menos favorecida. Então, o Banco está, na realidade, resolvendo um problema social, está contribuindo para a solução de um problema social. Acho justa a preocupação de V. Ex.ª ao enfocar o problema das camadas desfavorecidas. Mas elas, como disse aqui, não habitam mal, só por habitarem mal. Elas comem mal e se vestem mal, porque são o produto do desenvolvimento econômico.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Acabou V. S.ª de nos dizer aqui o óbvio. Quando V. S.ª disse que o problema é criar riquezas, nós também o sabemos. Mas não estamos aqui discutindo, neste momento, a baixa condição do poder aquisitivo do povo brasileiro, que é conhecidíssima. Estamos sabendo disso. Agora, surpreende-nos que V. S.ª nos diga que o Governo deva se preocupar em dar casas para os ricos, para os que têm condições de possuí-las. Tenho impressão de que esta não deve ser a preocupação do Governo. E o problema de que o Banco Nacional da Habitação não pode ter a feição paternalista, afirmamos ao ilustre Depoente que, na verdade, ele não a tem. Ele até que cobra muito bem os seus serviços e o dinheiro é muito bem empregado. Agora, o que está errado — o Governo, ou quem por ele outorgado — é, através dessa chamada Carta Compromisso, estabelecer-se uma perspectiva, uma miragem para quem não tem condições de adquirir casa. Estabelece uma miragem, dizendo até o valor das prestações; depois, decorrido algum tempo, essa prestação insignificante centuplica o seu valor, o que vem criar condições de a pessoa não poder cumprir tal obrigação. Então, que não se acenasse com esta miragem. Aí está o grande erro. Se o Governo não tem condições, se o Sistema Financeiro de Habitação não tem condições para financiar casa, então que não dê a panca de que vai fazê-lo. Aí é que está a coisa errada. Se os terrenos urbanos encarecem — e nós sabemos disto também — não adianta também construir casas distantes dos locais onde trabalham os operários, como lá na nossa região, porque se cria uma série de problemas, de transporte etc. Nós sabemos disso. Estamos aqui procurando resolver o problema. Agora, o Governo, o Sistema Financeiro de Habitação, tem que verificar isto, fazer a análise, o levantamento de perspectiva para que as medidas, na verdade, atendam ao interesse do povo. Não adianta acenar com miragens, com ilusões. Queremos dizer ao ilustre Depoente que sabemos muito bem que o trabalhador do campo não tem condições. E sabemos também que o Governo, atualmente, não tem condições de dar casa ao trabalhador do campo, que vive na miséria. Também sabemos disto. Se V. S.ª nos permite, estamos tratando do problema da habitação, do problema habitacional no Brasil. Sabemos também que o problema é de estrutura. Tudo isso nos passa pela cabeça. Mas nós nos encontramos todos, V. S.ª e nós, Deputados, e os bem intencionados deste País, à procura de uma solução. Sabemos também que a solução não é milagrosa, que nós até, por mais crentes que fôssemos, não estamos para acreditar em milagres. V. S.ª que tem experiência, porque faz parte do Sistema Financeiro de Habitação, pois já foi várias vezes Governador do Estado, há de convir conosco que é necessário encontrar-se uma solução válida, não um arremedo de solução, para o problema da habitação no Brasil. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Henrique Pretti) — Concedo a palavra ao nobre Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, Srs. Deputados, quando da instalação desta Comissão, sugerimos a necessidade de os seus membros não se deterem apenas na investigação do Sistema Financeiro de Habitação nos chamados centros mais desenvolvidos do País. E propomos, com a respeitável e devida aprovação do Plenário, que se ouvissem também os depoimentos de homens vinculados às áreas subdesenvolvidas, como o Nordeste e a Amazônia. Concluímos, agora, que na realidade estávamos, com esta sugestão, prestando uma excelente contribuição para o desempenho desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Chegamos a tal conclusão, Sr. Presidente, Srs. Deputados, em virtude do depoimento do primeiro dos depoentes de hoje, Sr. Geraldo Manso Palmeira, ao trazer ao conhecimento da Comissão Parlamentar de Inquérito fatos que pela sua natureza devem ter estarrecido os ilustres membros que compõem esta CPI. Como homem que sou da Amazônia, corroboro e incorporo como minhas as revelações feitas, com veemência, mas também com alto senso de responsabilidade, pelo Diretor-Superintendente do INOCOOP. Na realidade, estas revelações retratam fielmente o estado de uma região cujas peculiaridades são totalmente diferentes daquelas dos chamados Estados desenvolvidos. Não pretendo, Sr. Presidente, alongar-me, mas devo, antes de tudo, parabenizar o Depoente, Dr. Geraldo Manso Palmeira, por uma razão que me pareceu fundamental no histórico do seu pronunciamento. É aquela onde sua S. S.ª, depois de explanar, com o conhecimento que lhe é peculiar, sobre Sistema Financeiro de Habitação, porque, como frisou, já exerceu no meu Estado a Presidência Regional do Banco Nacional da Habitação, trouxe também, num fato inusitado entre os depoimentos tomados até agora, uma excelente contribuição, aquela constante dos 11 itens que apresenta como sugestões, que lhes parecem viáveis, para — não diria a solução integral do problema — pelo menos, como forma de contribuição, a fim de se alcançar o estágio de aprimoramento, exatamente aquele que interessa ao Governo do Presidente Geisel, aquele que interessa ao Ministro do Interior, aquele que interessa ao Presidente Nacional do Banco Nacional da Habitação. Portanto, Sr. Presidente, eu perguntaria ao Dr. Geraldo Manso Palmeira, em primeiro lugar: o Banco Nacional da Habitação — e V. S.ª foi Presidente, no Pará — está realizando algum trabalho comunitário nos conjuntos que constrói?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — A pergunta de V. Ex.ª é muito importante, porque fora os subsídios da habitação, a juros de 1% a 2%, o Banco tem, a fundo perdido, hoje, uma soma vultosa que é aplicada no desenvolvimento comunitário. Na nossa região, por exemplo — e V. S.ª é do Pará e conhece — o ex-Cônego Davi, que foi Diretor inclusive do Setor de Desenvolvimento Comunitário da Universidade do Pará, mantém os assistentes sociais, com estagiárias; mantemos também no conjunto uma socióloga, um animador de comunidade, um eletricista. Criamos uma cooperativa de promoção social, com uma atividade no setor de consumo, um setor de manutenção e conservação dos conjuntos. Estes operários, inclusive, são destinados, primeiramente, de graça, a tirar aqueles defeitos nas casas, para depois forçá-los a entrarem na cooperativa, pagando mensalmente. Já em algumas cooperativas, como a em que vive o Presidente da COHAB, eles mantêm um sistema de água própria, mantêm guarda noturno, mantêm serviço de lixo, mantêm inclusive a distribuição de jornais. Então, prestam um grande serviço à comunidade, ou seja, criar as coope-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
181

rativas de prestação de serviços. É importante, hoje, a partir do Governo do Presidente Geisel, o que se vem resolvendo em sentido de comunidade, porque nós partimos de um princípio de que de fato a casa é um meio; o fim deve ser a família.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Minha segunda pergunta, meu caro Geraldo Manso Palmeira. Sabe V. S.ª, como sabemos nós, que com a criação das chamadas áreas metropolitanas a questão dos terrenos que foram de tal modo encarecidos e que passaram atualmente a ser adquiridos por preços verdadeiramente astronômicos é realmente um problema dos mais sérios, principalmente na nossa querida e extraordinária Capital de Santa Maria de Belém do Grão-Pará. Permitam-me V. Ex.as que eu pronuncie o nome da minha cidade de forma completa, porque esta é uma das vaidades que trago comigo no coração, sempre que posso, proclamo, Cidade de Santa Maria de Belém do Grão-Pará, Capital do meu Estado. Mas eu perguntaria a V. S.ª se o Banco Nacional da Habitação, dentro deste critério de dificuldade com a criação da chamada área metropolitana, já promoveu, ou vem promovendo, ou pretende promover, os chamados estoques de áreas destinadas à construção dos seus conjuntos?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Antes de mais nada, somos um pouco pessimistas sobre áreas metropolitanas, porque não acreditamos em áreas metropolitanas de Municípios com autonomia. Achamos que nas áreas metropolitanas os Prefeitos deveriam ser nomeados. Há problemas muito sérios. Inclusive, no Pará, temos tido problemas. Por mais que o Prefeito seja do próprio Governo, há determinados fatores, há determinados problemas, que o Prefeito acha que o Município tem autonomia. Certo ou errado, ele age assim. Mas, a respeito de terrenos, o encarecimento é impressionante, porque tudo é paradoxal. O Banco Nacional da Habitação financia casas, cria a casa, os conjuntos, financia, por exemplo, no Pará, a juros de 2%, hoje, água, esgoto — em São Paulo já é 4%. O Poder Público leva, vamos dizer, água, luz, infra-estrutura, casa, colégio, mas não há de fato uma política de solo. Então, os terrenos se valorizam de maneira impressionante. Aquela habitação que se construiu hoje, em que um lote urbanizado saiu por 12 mil cruzeiros, ao lado, o lote nu, sem urbanização, passa para 40 ou 50 mil cruzeiros. Temos exemplos. Em Belém, por exemplo, vendem-se lotes de 30 mil cruzeiros, inclusive, porque apenas se abriram os picos, o caminho, na chamada Belém—Brasília. Mas o Banco, muita gente se esquece disso, gastou dinheiro e preparou um estudo. Se não me engano, vários constitucionalistas, entre eles, parece-me, Temístocles Cavalcanti, prepararam um trabalho para as Prefeituras, que é uma lei de imposto territorial progressivo. Mas nenhuma Prefeitura, ao que sei, neste País pós tal lei em prática. Quer dizer, estas áreas, no primeiro ano, pagariam X de imposto; no segundo ano, dois X, até que seus proprietários construíssem e vendessem. Mas, nobre Deputado, aí o Banco Nacional da Habitação paga caro por ter cão, e por não ter cão, por ter gato ou por não ter gato, porque fez a lei. Podia impor aos Prefeitos esta legislação, que seria mais importante. É por isso que neste primeiro item das nossas sugestões chamamos a atenção desta CPI, à qual temos o mais devido respeito e admiração, porque também fomos, em escala menor, Deputado durante várias legislaturas. Sabemos o quanto o Parlamentar pode prestar serviços a esta Nação, ao seu Estado e à sua comunidade. O item primeiro, em que o Banco precisa comandar o desenvolvimento urbano da cidade, inclusive a política de solo, deve ir para a esfera federal, porque do contrário, não se vai gerar amanhã habitação, para a camada média. Não se gera habitação para a popular, não. Para a média não se poderá gerar. Mas o Banco já tomou uma providência importante: é o chamado estoque de terrenos. Ele verificou que a correção monetária hoje é muito menor do que a valorização do imóvel. Quando a correção praticamente está hoje em ordem aritmética, o custo dos terrenos está em ordem geométrica. Então, podemos estocar terrenos, através do INOCOOP, comprar terrenos, para ficar com eles até 3 anos, pagando juros baixos e correção monetária. Daqui a 2 ou 3 anos estas áreas serão, vamos dizer, aproveitadas para as cooperativas, a fim de atenderem às camadas de 4, 5, 6, 8 salários mínimos.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Então, V. S.ª afirma que o Banco Nacional da Habitação já está estocando.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Já está mandando estocar terrenos.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Perguntaria mais, Sr. Presidente, qual é a função do INOCOOP, na qualidade de agente financeiro do Sistema de Habitação? Quantas unidades já foram construídas no Estado do Pará, se o INOCOOP tem algum problema sobre a inadimplência dos seus mutuários e quais as medidas que procura adotar para contornar esses casos?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — O INOCOOP, como disse ainda agora, respondendo a uma pergunta de um ilustre Deputado desta Comissão, é uma sociedade civil sem fins lucrativos. Fomos convidados; tínhamos abandonado, praticamente a vida pública. O pessoal da indústria, da Federação da Indústria, do Comércio, um grupo religioso e o sindicato, se não me engano, de engenharia, de arquitetura, associação dos arquitetos, nos convidaram, então, para ser Diretor-Superintendente do INOCOOP, e fomos eleito. Estamos fazendo a primeira pesquisa e, na realidade, agora, foram aprovados dois projetos: um, com 116 casas e outro, com 48. A sistemática das cooperativas mudou muito. Antigamente se entregava — havia esses desvios a que se referiu o nobre Deputado de São Paulo — a casa antes de conhecer o seu preço.

Na realidade, o que houve? Nós copiamos e adaptamos um cooperativismo; mas, em pouco tempo, as cooperativas desaparecem. Sabemos que, nos Estados Unidos, a casa não é vendida, praticamente; a casa é da cooperativa, é quase alugada. Durante 90 anos o sujeito fica com a casa, pagando. Então, há facilidade de retomar-se o imóvel. Nos Estados Unidos, a unidade-preço vai a 20%. A mudança, por exemplo, de mutuários de conjunto é maior nos Estados Unidos do que no Brasil por causa da migração interna. Por exemplo, em relação à mão-de-obra, se, hoje, o salário aumenta, ele sai. Então, nos Estados Unidos, a troca de habitação é maior do que a nossa aqui, no Brasil. As cooperativas, depois, desaparecem, e fica o agente, cobrando. A inadimplência foi grande no começo, porque a Professora Sandra Cavalcanti, quando foi criado o Banco Nacional da Habitação, não criou o agente cobrador para as cooperativas. Havia as cooperativas de segundo grau, havia cooperativas primárias, vamos dizer, de primeiro grau, mas não existia a segunda, que seria uma cooperativa central, que passaria a receber. Já na administração Rubem Costa, esses créditos foram passados para os agentes. O que se faz agora? Monta-se uma cooperativa; preparamos, primeiro, o que chamamos de "bonecos"; depois, monta-se o sistema de cooperativa, vê-se quantos — mais de 50-70% — aderem ao plano, escolhe-se o plano, assina-se agora não uma carta-compromisso, um termo-compromisso. Ele já vai conhecer, mais ou menos, o preço da casa, porque ele sempre é estimado. Ele paga uma poupança de 5% sobre o valor da casa, ele pode usar o FGTS, como poupança, pode pagar, também, uma poupança paralela. Quando termina o programa, que é fechado, ele é chamado e vai, então, assinar um termo de verificação da casa. E vi isso, inclusive, como Delegado: antes de entregar a casa, a pessoa assinava o termo de recebimento, examinava a casa, via as goteiras, os problemas que aparecem. Ele recebe a unidade, a chave, mas depois que assina o contrato. Antigamente, o contrato era assinado depois. Agora, ele assina o contrato e recebe a chave. Mas antes de assinar o contrato e receber a chave, é visto se sua renda é compatível com aquele empreendimento. Na realidade, praticamente, não vai haver mais — sempre haverá, mas com menor incidência — pessoa que não poderá pagar a casa. No mundo inteiro há esse problema de atrasos de prestações em habitação. No Pará, modéstia à parte, o nosso atraso é muito reduzido, e está dentro da faixa prevista para o nosso País e para a nossa região.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Nobre Presidente, V. Ex.ª estabeleceu que este depoimento terminaria exatamente às 13 horas, quando seria suspenso para que pudéssemos comparecer ao almoço. Então, com a devida permissão de V. Ex.ª, vou pedir ao Depoente que me responda, não agora, mas posteriormente à Comissão, estas perguntas aqui.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª será atendido.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — O Depoente sugeriu uma legislação federal no sentido de obrigar as concessionárias de energia elétrica a não cobrar tarifa de energia domiciliar e pública, quando os sistemas de distribuição, primária ou secundária, forem financiados pelos consumidores.

Gostaria que o nobre Depoente, depois, desse esse depoimento. Segundo, sugeriu a criação de um Fundo de Desenvolvimento Urbano, para ser aplicado na infra e supra-estrutura das comunidades urbanas. Está aqui assinalado, seria a segunda resposta. E a terceira, por final, como aumentar o FGTS num percentual de 2%, que não seria do trabalhador ou do optante, mas, sim, destinado a reforçar o Fundo de Liquidez, permitindo que as camadas de mais baixa renda possam ser financiadas. Esse recurso poderia ser canalizado para formar um Fundo de interesse social. Era o que eu tinha a dizer, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Deferida a solicitação de V. Ex.ª A Presidência prorroga esta primeira parte da sessão por 45 minutos, para que não haja interrupção no depoimento do ilustre Presidente do INOCOOP do Pará, Dr. Geraldo Manso Palmeira, e concede a palavra ao Deputado Júlio Viveiros. Em seguida, concederá ao Deputado Darcílio Aires e, por fim, ao Deputado JG de Araújo Jorge, apelando para que as perguntas sejam objetivas e também breves as respostas.

O SR. DEPUTADO JÚLIO VIVEIROS — Sr. Presidente, ilustre ex-Deputado Geraldo Palmeira, não tenho, praticamente, perguntas a fazer, porque V. S.ª já esclareceu que a função primordial do Banco Nacional da Habitação não é dar casa ao trabalhador. Se é isso, já estou em silêncio, porque, quando não se pensava

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
182

assim, quando se criou o Banco Nacional da Habitação na Nação brasileira, principalmente no Estado do Pará, quando da construção da primeira unidade, a de Marambaia, houve uma corrida grande para o alistamento para compra da casa popular. Foi a grande desilusão da classe menos favorecida, no Estado do Pará. Foi uma grande celeuma, porque, realmente, em função da aplicação dos recursos do Governo, não existia o poder aquisitivo da classe. S. S.ª deve estar bem lembrado disso. Se é assim, só tenho um apelo a fazer à Comissão: que estude, inclusive com o ex-Deputado Geraldo Palmeira que se dedica ao estudo de problemas sociais lá no nosso Estado, a fórmula, o jeito e o caminho para que o Governo não se desdiga. Se a função social do Banco Nacional da Habitação é atender o trabalhador, na realidade ele não o atende. Atende, sim, o trabalhador que tem poder aquisitivo de 4 salários mínimos, etc. etc. Esta Comissão, então, tem uma oportunidade muito grande de chamar economistas, estudiosos do problema, para que se procure uma fórmula de atender o trabalhador, aquele que recebe salário mínimo e que mora em guetos, em casebres, em palhoças na periferia, principalmente no nosso Estado e na nossa Belém. É o apelo que faço. É o encaminhamento que acho que deve ter esta Comissão. Não é jogar pedras, mas apurar a realidade brasileira e procurar dar ao Governo a solução, para que este, na sua política habitacional, não se desdiga, porque entrar no Banco Nacional da Habitação é entrar em um tubo, num funil, onde não há princípio nem fim. Esta a realidade brasileira. Não compreendemos, Dr. Geraldo, não entendemos por que, em relação a todos os conjuntos feitos pelo Banco Nacional da Habitação na área, de uma maneira ou de outra a Prefeitura de Belém abandona as suas ruas, as suas vilas, os seus acessos. No Estado do Pará é uma vergonha. A Comissão pode ir a Belém e verificar isso. Não há uma transitável num conjunto feito por cooperativas e financiada pelo Banco Nacional da Habitação. O Banco Nacional da Habitação construiu a MAREX, o melhor conjunto habitacional, tipo popular, de Belém, que eu conheço, com casas boas. Hoje não se entra de carro na MAREX. O Banco Nacional da Habitação construiu a Marambaia Velha, Marambaia Nova, Velha Marambaia, Marambaia mais Nova. Hoje, os carros não têm acesso lá. Eu não entendo que toda aquela infra-estrutura, esgotos, sarjetas, recolhimento de águas pluviais, esteja toda arrebentada, tudo anarquizado. É uma imoralidade, uma vergonha administrativa. Mas esta a realidade. Que se encontre, realmente, uma maneira de os Prefeitos manterem o acesso às residências. Fica, aqui, o nosso apelo à Comissão, de que se procure, dentro da Comissão, a solução para a problemática, para que o Governo não se desdiga, dizendo que o Banco Nacional da Habitação não dá casa para os trabalhadores.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o Depoente, o nobre Deputado Darcílio Aires, ARENA, Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Sr. Presidente, eu perguntaria ao Depoente se o INOCOOP é órgão do Governo Federal.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Não, é órgão de iniciativa privada.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Então é a iniciativa privada que está tentando desdizer o Governo. Não é o Governo que se está desmentindo, porque o Banco Nacional da Habitação foi criado, segundo a lei, para atendimento prioritário das classes de menor renda. O Governo Federal não se desmente e tem procurado, por todas aś maneiras, meios e modos, encontrar uma solução definitiva para este problema. O que buscamos, nesta Comissão, Sr. Presidente, é saber como vai o sistema habitacional neste País. Só vou fazer uma pergunta a V. S.ª Queria que nos dissesse, segundo o seu entendimento, se vai bem ou mal o atual sistema de habitação.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Acho que o sistema vai bem pelo seguinte: O Banco Nacional da Habitação financiou cerca de um milhão de casas e se esta Comissão correr o Brasil, vai verificar que 90% dos compradores de casas estão satisfeitos. Isto eu provo na nossa região, onde 90% dos adquirentes de casa estão satisfeitíssimos. Não vejo, no mundo, um sistema em que o mutuário tem não só um subsídio, hoje, do Governo. Ele tem vários, seguro contra invalidez, seguro contra óbito, seguro contra danos físicos, que estão invisíveis. Ele não está pagando. É lógico. Construiu-se um milhão de casas. É um sistema que construiu um milhão de casas, financiou, neste País, em dezenas de cidades o sistema de água encanada. Acho que o Banco Nacional da Habitação é válido, é um sistema que não tem recursos a fundo perdido como tem o DNER, como tem a Educação, como tem a Saúde, como tem a Telecomunicação. Ele apenas administra o dinheiro do FGTS, e se esta Comissão pudesse reunir todos os trabalhadores do Brasil e perguntar-lhes se querem perder a correção monetária e os juros do FGTS responderão eles que não. O dinheiro, de fato é corrigido. Então, é um dinheiro caro. Mas o sistema vai bem, está sendo adaptado, aprimorado e, acredito, desta Comissão surgir instrumentos para o seu melhor aprimoramento.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Como não me cabe apurar, nesta Comissão, se vai bem ou mal a administração dos Prefeitos, não vou fazer perguntas ao senhor de como vai a Prefeitura de Belém do Pará. Vou cingir-me à última pergunta. O Governo, realmente, tem buscado solução para este problema do poder aquisitivo dos adquirentes das casas do Banco Nacional da Habitação. V. S.ª tem conhecimento — e deve ter, porque consta do seu relatório — de que o Presidente Geisel procurou, através da concessão de benefício fiscal a partir de 1975, uma viabilização da capacidade endividamento do adquirente. Vem esta política sendo exercitada?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Vem. V. Ex.ª terá oportunidade de ouvir o Presidente da COHAB. Por exemplo, nós, no Pará, temos um conjunto em que a prestação era 120. Com este subsídio, ele vai pagar 80 e, como vai o Governo, chegar-se-á a um ponto em que, parece, o mutuário de baixa renda vai até receber casa. O que quero mostrar a V. Ex.ªs é que não se pode resolver o problema de todo o mundo. Não se pode resolver o **deficit** habitacional e não se pode atender aquelas camadas que não podem, de fato, pagar a casa.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Muito obrigado, é só.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O último Deputado a inquirir o Presidente do INOCOOP do Pará, o Deputado JG de Araújo Jorge, MDB, Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Quero, na oportunidade, dizer ao ilustre Depoente, Dr. Geraldo Manso Palmeira, que, obviamente, ele não é o culpado do descalabro em que se constituiu o chamado Sistema Financeiro Habitacional do Governo. O mal não é do sistema no Pará, nem no Rio, nem em São Paulo. O mal é do sistema, é visceral. O mal está na chamada constituição da UPC — Unidade Padrão de Capital — e na maneira como o Banco Nacional da Habitação funciona através de intermediários, de agentes financeiros, que, hoje, estão botando dinheiro pelo "ladrão". E ladrão aí, às vezes, não precisa de aspas não. Pode-se citar o caso da Caixa Econômica com negociatas, da Delfim, da Novo Rio, de várias COHABSs. Dinheiro há, V. S.ª disse que haveria dinheiro para dar casas. Há sim. A receita do Banco Nacional da Habitação, estimada para o triênio 1975-1977, é de 196 milhões de UPC, ou seja, cerca de 71 bilhões e 8 milhões de cruzeiros, sendo 45% do total correspondente aos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, cabendo, portanto, à livre poupança suprir o Sistema Financeiro da Habitação da maioria dos recursos de que necessita. O Banco Nacional da Habitação tem recursos correspondentes quase a um orçamento paralelo ao da União. Há dinheiro. Ele está sendo é mal aplicado e usado de maneira ilegal, inclusive. O Diretor da Delfim, no Rio de Janeiro, é um homem que tem sobre si processos denunciando-o como falsário, como contrabandista, mas ele dirige a Delfim e é com homens desse tipo, como Sr. Ronaldo Levinson, que o Governo mantém diálogo e permite fique presidindo um dos órgãos chamados agentes financeiros do Governo. O sistema do Banco Nacional da Habitação está todo errado. Tinha de ser reformulado, apagado e feito um outro. O Banco Nacional da Habitação funciona como se fosse um banco mercantilista. Quanto a esta questão de se dizer que o Governo não deve ser paternalista, deve ser paternalista no sentido de atender o homem que trabalha e que precisa de casa. O rico não precisa. Como disse ali o meu companheiro Deputado de São Paulo, para se dar casa ao rico não é preciso criar sistema financeiro algum. Ele tem dinheiro e compra a casa da maneira que quer, à vista ou a prazo. Antigamente, havia a Tabela Price, e muita gente achava que se cobrava juros em demasia. Pelo amor de Deus, o sistema do Banco Nacional da Habitação, a tal de UPC, com correções monetárias trimestrais das prestações e do saldo devedor! O sujeito quanto mais paga mais deve, e nunca deixa de pagar. Não estou dizendo isto por dizer. Eu comprei. V. S.ª citou aí, como prova de o Banco Nacional da Habitação estar cumprindo sua missão, ter ele construído um milhão de casas. O **deficit** do País era de 8 milhões. Ele construiu 1 milhão no fim de 11 anos — um milhão e duzentas mil casas. No fim de 11 anos de existência do Banco Nacional da Habitação, o **deficit** continua de 8 milhões e vai aumentar, porque, desse milhão de casas que ele construiu, 80% vão para classe média e alta e 20%, para a classe popular. Dos 20% que construiu para a classe popular, cerca de 200 mil casas, 60% dos adquirentes inadimplentes, não podem pagar e acabam despejados pela polícia, como na época do Ministro Buzaid, que forçava, no Rio de Janeiro, os despejos policiais dos moradores. Isto sem se contar o número de conjuntos residenciais, de casas construídas pelo Banco Nacional da Habitação que até hoje estão vazios por falta de pretendentes que tenham condições. Agora, quanto a colocação do problema, como um companheiro da ARENA caracterizou muito bem de início — e neste ponto V. S.ª não foi feliz — o Banco Nacional da Habitação e o Sistema Financeiro do Governo foi instituído para dar casa a quem precisa, aos pobres, aos pequenos. E, neste sentido, o Governo está fazendo obra de assistência — deveria fazer — muito justa, porque o salário que se paga neste País, para cuja aferição há necessidade de 5 elementos — habitação, vestimenta,

alimentação, higiene e transporte — o salário que se paga não dá nem para o item alimentação. Então, o Governo deveria dar pelo menos casa. Isso é problema do Governo, não do particular. Para isso existe Governo. Evidentemente, não está fazendo favor algum. O objetivo de um banco como o Banco Nacional da Habitação não é ganhar dinheiro nem ter lucro. Seria justamente um banco assistencial, sem visar a lucros, mas a planos que possibilitassem aos trabalhadores, aos homens que ganham salário mínimo, que, na realidade, é um salário subminimo, ter a sua casa própria. Quando fiz um pronunciamento, nesta Casa, sobre o Banco Nacional da Habitação, em termos de carta aberta ao Presidente da República, fui aparteado por um eminente Deputado do Pará, Deputado Gabriel Hermes, que se referiu ao fato de que na sua fábrica, no Pará, o trabalhador tem casa. Mas isso é uma exceção, porque, na fábrica do Deputado Gabriel Hermes, o terreno é de graça, pois é dele, é da fábrica, e ele fez um plano especial, e as casas chegavam ao valor de 25 mil cruzeiros. Dentro da Tabela da UPC, realmente são aquelas casas em que os juros são de um por cento. Fora disso, os juros chegam a 10%. Então, o reajustamento trimestral, à base de juros de 10% e correção monetária do saldo devedor e das prestações, coloca o comprador de qualquer casa, pelo Banco Nacional da Habitação, insolvente seis meses, um ano depois, sem condições de poder pagar. Eu comprei um apartamento em Botafogo. Fui vítima do Banco Nacional da Habitação, e não sou proletário no sentido de homem de salário mínimo. Sou Deputado Federal, homem de classe média. Comprei o apartamento e, no fim de 7 meses, depois de ter pago a poupança, o saldo devedor, que era de — vou arredondar — de 180 mil cruzeiros — eu estava pagando prestações de 2.800 — estou arredondando — no fim de 7 meses, quando fui apanhar o novo carnê, a prestação passara para 3.826 e o meu saldo devedor, para 258 mil cruzeiros. Tinha aumentado em 70 mil cruzeiros. Fiquei apavorado. Comecei a fazer as contas e achei que, no fim de 5 anos, eu não teria condições, mesmo como Deputado, de fazer frente às prestações daquele apartamento de dois quartos e sala. O que tinha encarecido, o que eu estava pagando em relação ao aumento da correção monetária das prestações e do saldo devedor representava um total de 11.977 cruzeiros por mês. E o que eu estava pagando por um apartamento de dois quartos e sala que, se eu fosse alugar, daria no máximo 2.500 por mês. Ora, isso não é plano de venda de casa, de imóvel para ninguém. Isso é agiotagem no mais alto e mais elevado termo. E, quando nós, da Oposição, denunciamos isso, estamos fazendo um bem ao Presidente Geisel e ao Governo. Ele tem que encontrar uma fórmula, uma solução. Por isso que a ARENA, muitas vezes, não tem votos. Esses moradores não estão satisfeitos. Estão na rua, são despejados pela polícia, não têm condições de sobreviver, de pagar suas casas. Estão sendo mistificados, tapeados. Não há nada que consiga solucionar o problema habitacional, que continua com 8 milhões de **deficit** de residências. Se nós, do MDB, não dissermos isso, muitas vezes um Colega, da ARENA, por ser do Partido do Governo, não pode dizer com essa veemência e citando tais dados. Então, nós prestamos um serviço ao Governo toda a vez que tomamos uma posição como esta, porque cabe ao Governo, evidentemente, encontrar a solução. Esta, do Banco Nacional da Habitação e de seus agentes financeiros, intermediários que se estão locupletando das poupanças populares, é uma agiotagem desenfreada e que deixa em desespero a população brasileira que sonha ter sua casa própria. Era o que queria dizer a V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência consulta o Deputado Fernando Gama, Relator-Geral, se pretende reinquirir o Depoente antes de interrompermos a sessão.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Perfeitamente, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Desejava fazer uma última pergunta ao nobre Depoente, Dr. Geraldo Manso Palmeira. Não posso concordar, absolutamente, com a afirmação de V. S.ª de que o Banco Nacional da Habitação não é entidade paternalista — palavras textuais de V. S.ª — nem foi criado para solucionar o déficit habitacional. V. S.ª declarou, inclusive, que há uma espécie de solidariedade entre os caloteiros. Mas estamos debatendo principalmente na área das COHABs, e V. S.ª é Presidente do INOCOOP, que é o Instituto de Orientação dessas cooperativas de Habitação, cujo objetivo primacial deve ser o financiamento para as populações de mais baixa renda. V. S.ª informa que o financiamento às casas de luxo, inclusive até com piscinas, que são feitas a juros altos, a 10%, representam um subsídio para os financiamentos às camadas de mais baixa renda. Também não posso concordar com isso, e vou fazer-lhe duas perguntas. Farei a primeira dentro da sua afirmação de que o Banco Nacional da Habitação não foi criado para solucionar o problema habitacional e tampouco que o mesmo só foi feito para dar casa a quem tiver condição, não financia casas para quem não tem condição de pagar, quando a própria lei que criou o Banco Nacional da Habitação declara que haverá prioridade para os financiamentos às camadas de mais baixa renda. Como explica V. S.ª que o Banco Nacional da Habitação tenha sido criado para financiar a aquisição de casa própria para as camadas de mais baixa renda, quando V. S.ª declara que não pode financiar a quem não pode pagar, uma vez que a grande maioria do povo brasileiro praticamente não tem renda, percebe 1 ou 2 salários mínimos. Outra pergunta: não concordo com V. S.ª — e peço que me esclareça — quanto a este subsídio, porquanto, o financiamento feito pelos agentes financeiros, o lucro é para os agentes financeiros. O lucro dessas habitações, entendo, é a diferença entre o que os agentes financeiros aplicam na construção dessas casas luxuosas e o custo do dinheiro. Essa diferença, eu entendo — a não ser que V. S.ª explique — esse lucro fica para o agente financeiro e representa a rentabilidade operacional da empresa do agente financeiro. São as duas perguntas que desejava fazer.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — A pergunta de V. Ex.ª é oportuna e permite-nos — se a Presidência e os nobres Deputados tiverem um pouco de paciência — fazer um pouco de histórico. Primeiro, acho que todo legislador conhece a Lei n.º 4.380, e não existe nenhum artigo que diga que o Plano Nacional foi criado para resolver o **deficit** habitacional brasileiro. Se o tiver, Sr. Presidente, Srs. Deputados, e se alguém mo provar, eu serei capaz de deixar este País, porque não vejo isso na lei, nobre Deputado. Vamos ver, primeiro: atendimento prioritário das classes de menor renda não quer dizer financiamento, não quer dizer dar casa. Atendimento. Mas vejam a contradição da lei. Quando ela diz: atendimento prioritário, no 4.º, diz sistema financeiro autocorretivo, capaz de compensar a desvalorização da moeda e garantir reposição dos imóveis financiados. Não é dinheiro orçamentário, nobre Deputado, não é fundo do DNER. E para o fundo do DNER, que é perdido, parece-me que na estrada Rio—São Paulo e em outras temos que pagar o pedágio. E é fundo perdido, nobre Deputado. Então, pergunto a V. Ex.ª: donde se depreende, nesta lei, que o Banco foi criado para resolver? Seria uma irresponsabilidade do legislador da época, porque em nenhum país do mundo isso ocorre — não conheço nenhum exemplo, na história do mundo, pelo que tenho lido, pela preocupação que tenho com o problema. O Deputado Júlio Viveiros sabe que sou homem voltado para os problemas populares e sociais do mundo inteiro — conheço os da Rússia, da Finlândia, França, Alemanha e Itália. E qual o país do mundo, pergunto aos senhores, que resolveu o problema habitacional? Primeiro, o nobre Deputado do MDB do Estado do Rio se esqueceu que temos um déficit habitacional acumulado desde antes da Revolução, resultante da demagogia de congelamento dos aluguéis, gerando a falta de habitação. Neste País, ninguém mais quis construir. Era a especulação no mercado imobiliário. Então, temos um déficit acumulado, um déficit também qualitativo, num país subdesenvolvido, Deputado, num país que não se deve envergonhar de ser subdesenvolvido ou de estar em desenvolvimento. A origem do **deficit** quantitativo vem do Império, ele data da chegada de Cabral. Não é culpa do atual Governo, porque vem de outros Governos, vem do Império, da 1.ª e 2.ª Regências, da 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª, 5.ª, e da 6.ª Repúblicas. Não é culpa deste Governo nem o será dos Governos futuros. Por isso, não poderia o Governo revolucionário, através desta lei, criada pelo eminente e saudoso Presidente Castelo Branco, resolver o problema da habitação. Segundo, não poderia dar casas porque não existe instrumento para isso. E mesmo que existisse, nobre Relator desta Comissão, quando V. Ex.ª mergulhar no problema habitacional, nas suas origens, neste País e no mundo, verificará que, se aplicássemos todos os recursos gastos pela grande nação americana, para mandar um homem à lua, não financiaríamos casas para toda a população brasileira. Agora, que o Banco adota um princípio de justiça social, não resta dúvida. Antes de 1964, o indivíduo conseguia financiamento através dos institutos, das Caixas Econômicas, no que influía o poder político e econômico, havendo privilégios para o financiamento. Nessa época financiávamos, por exemplo, como foram financiadas, em Belém, 25 casas para os operários, casas de tão baixo custo que eles podiam pagar. Financiaram-se só vinte. Durante quantos anos? Durante vários anos, e aí parou. Então, pergunto: é fazer justiça social dar vinte casas a uns e depois não dar uma casa, com aquele dinheiro que voltou, para outros? Justiça social é procurar atender à maioria, e o Banco está procurando atender à maioria. Quando ele financia uma casa por um prazo de 25 anos, daqui a 25 anos, nobre Deputado, ele não quer dar um sanitário para um brasileiro, ele não quer apenas dar uma porta para um brasileiro, porque a desvalorização da moeda tem que se processar. E esse fenômeno da desvalorização da moeda não é só nosso; é um problema mundial. Além do mais, pergunta V. Ex.ª por que o Banco Nacional da Habitação financia para ricos. Benditos ricos deste País, que estão ajudando, através de financiamento a juros de 10%. Quando digo que há subsídio é pelo seguinte: porque o Banco tem uma média que paga de juros para a conta do FGTS e para a conta, por exemplo, de V. Ex.ª, quando bota dinheiro numa caderneta de poupança ou compra letra imobiliária. V. Ex.ª receberá juros e correção monetária, mas vamos ver os juros. A média dos juros é de 5%, chegando a 6%. Mas o Banco finan-

cia com um. Então, ele financia as camadas de 10 para poder subsidiar os juros de um.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Permita-me, mas V. S.ª não respondeu à pergunta.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Estou respondendo a V. Ex.ª É com juros de dez, de oito e de nove que ele subsidia os juros de um. É com os juros de dez, de oito e de nove que o Banco Nacional da Habitação, a fundo perdido, está fazendo uma notável obra comunitária através da SUDECO, financiando os equipamentos comunitários, o serviço social nas cooperativas e nas COHABs. Acho que estou sendo explícito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Perguntei a V. S.ª se, quanto a esses financiamentos a juros altos a que V. S.ª se refere, tendo em vista que o Banco Nacional da Habitação, segundo V. S.ª disse, é Banco de segunda linha, pois ele não opera diretamente, quem opera são os agentes financeiros, que, inclusive, conforme afirmação também de V. S.ª, se negam ou, pelo menos, se retraem em financiar habitações para as camadas de mais baixa renda, para as habitações mais modestas, porque essas não dão lucro, o que perguntei a V. S.ª é se os lucros desses financiamentos pertencem ao Banco Nacional da Habitação ou aos agentes financeiros?

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Vou explicar a V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª não me respondeu.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Vou responder a V. Ex.ª Se é essa a pergunta, terei todo o prazer. Quero que V. Ex.ª me entenda, nobre Deputado, e me desculpe o calor de entusiasmo que, às vezes, tenho, porque sou um apaixonado por esse problema, mas V. Ex.ª me encontrará assim um homem de vidro, completamente aberto. V. Ex.ªs estão vendo o que estou externando. Sou autêntico e tenho orgulho de dizer que minha autenticidade é de bronze. Então, explicarei a V. Ex.ª Quando se criou o Banco Nacional da Habitação, além de não ter sido criado para dar casa, não ter sido criado para resolver o déficit habitacional, foi montado um sistema de sistemas, que acho fabuloso: os tipos de agentes. Tenho vivência não só de Parlamento como de administração pública. E depois que fui para a empresa pública, depois que fui administrador de empresa pública senti quanto se tem de descentralizar. Em primeiro lugar, se o Banco Nacional da Habitação não fosse descentralizado, hoje ele seria um órgão canceroso, de corrupção, que se não poderia deter. Imaginemos um funcionário do Banco tratando diretamente com o mutuário! Além do mais, como esse Banco poderia construir um milhão de casas? Então, é impressionante. Acho que foi uma sabedoria quase divina do legislador da época que inspirou esse sistema de sistemas, como se fosse o sistema interplanetário. Apenas não pode funcionar com a perfeição do sistema interplanetário porque é um sistema matemático para um País com áreas pobres, outras desenvolvidas, em algumas regiões, ricas em outras. Mas não tenho culpa de que meu Estado seja mais pobre do que São Paulo. Ao contrário, orgulho-me de São Paulo ser mais rico do que o meu Estado, porque sei que ele está subsidiando, ele está criando, gerando riquezas para que amanhã meu Estado, o Pará, também possa igualar-se, na estrutura econômica e social, àquele Estado. Então, quando ele criou esse sistema de sistemas, ele criou os agentes, para atender aos de baixa renda, e criou as COHABs, que são do Poder Público. Como são subsidiadas as COAHBs? O Governo estadual ou municipal financia luz a fundo perdido, financia água, às vezes financia o terreno, e o Banco Nacional da Habitação dá a juros baixos. Criou as sociedades de crédito. Para que as APEs? A APE, que é uma espécie de mutuarista, não para financiar a grosso, mas a retalho, porque as sociedades de crédito é que devem ficar para grosso, e financia também as sociedades de crédito. Então, essas sociedades de crédito, nobre Deputado, foram criadas para atingir as camadas mais favorecidas da população. Nessas sociedades o lucro é controlado pelo Banco Nacional da Habitação. Porque quando ele dá os juros de dez, ele os dá ao mutuário final. Estou explicando a V. Ex.ª que ele está dando os juros de dez ao mutuário final, que vai subsidiar o mutuário final de um. Então, essas sociedades de crédito fazem também casas para os ricos, e benditos ricos, porque se fizesse casa só para os pobres, este País não teria fábrica de azulejo, porque não se pode montar essa casa de azulejo, não teria determinado tipo de materiais de construção. Assim, esse tipo de financiamento vai gerar novas indústrias, indústrias de esquadrias de alumínio, de azulejo de cor, que vão gerar o quê? Trabalho e, gerando trabalho e riqueza, damos casa, bem-estar social, paz e tranqüilidade sociais, nobre Deputado. Quando V. Ex.ª conhecer a mecânica do sistema de sistemas, verificará que essas sociedades de crédito podem, no começo, ter falhas, algumas devem ter-se desviado do objetivo da lei, e a prova é que o Banco e o Governo intervieram no Grupo TA. Disse o nobre Deputado que há uma CSE dirigida por um gangster — parece-me que é a DELFIM — mas até prova em contrário... No dia em que o Governo tiver prova, tiver documento, fará com a TA o que fez com o Grupo LUME. O Governo não põe a mão na corrupção; o Governo está interessado em diminuir esse processo canceroso. Agora, no problema habitacional, nem Deus pode fazer milagre, não podemos fazer aquilo com que sonhamos. Às vezes, discutindo com meus técnicos e arquitetos, quando íamos construir o conjunto a que o nobre Deputado Júlio Viveiros se referiu, eles me chamavam a atenção para o fato de o serviço de água estar longe, a escola estar longe, a luz estar longe, o mercado estar distante. Então eu lhes respondia: "vocês, que são técnicos, podem arranjar-me um terreno em que eu possa fazer um projeto para atender a essas camadas da população de baixa renda? Eles respondiam que não. Fazia uma outra pergunta: quem chegou primeiro, o ovo ou a galinha? Quem chegou primeiro, a casa ou a urbanização? Muitas vezes a casa é construída em primeiro lugar, chegando depois a urbanização. É uma questão de época. Às vezes, a luz chega antes, às vezes a água, o equipamento. Mas um País pobre não se pode dar o luxo de instalar serviço de água, de luz, construir escolas, hospitais ociosos, esperando que depois se construam as casas. Por isso, nobre Deputado, a pergunta de V. Ex.ª é importante porque ela nos permite — desculpe-me o entusiasmo, mas estou aqui, repito, para colaborar com os Srs. Deputados naquilo que for possível, mostrando que no Banco Nacional da Habitação não há mistério, não é um submundo; pelo contrário, repito que o Banco Nacional da Habitação é uma instituição que se está aprimorando. O nobre Deputado comprou casa. De fato, comprou por um plano que hoje não existe mais, em que a correção monetária se aplicava de três em três meses. Vou concluir mostrando a V. Ex.ª um exemplo do Presidente da Federação das Indústrias do Pará e de outras pessoas que compraram casas, no meu tempo, porque mostrei que era um investimento, era um seguro social, como um investimento dos melhores, hoje, neste País. E venderam ganhando ágios. Isso acontece nas cooperativas, em toda a parte. O sistema está tão bom, como sangue novo que se está vendendo casa — tenho aqui recortes de jornais — a cem mil cruzeiros de ágios.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nobre Depoente, a primeira pergunta dizia respeito à finalidade do Banco Nacional da Habitação. Pela exposição, aliás, bastante eloqüente de V. S.ª, convenci-me de que, no entender de V. S.ª, as possibilidades para financiar as camadas de baixa renda são as mínimas possíveis. A maior possibilidade de financiamento é para as camadas de maior renda, para aqueles a quem V. S.ª se referiu dizendo "benditos ricos, que financiam os pobres." Não concordo com V. S.ª, inclusive, quando, citando um velho refrão, pergunta quem nasceu primeiro, se o ovo ou a galinha. Digo a V. S.ª que não foi a casa nem a urbanização que primeiro chegou, foi o homem, e este deve ser a meta primacial, no nosso entender, de todo Governo e da própria legislação do Banco Nacional da Habitação, que diz que é para financiar casa, prioritariamente, para as classes de menor renda. Esta pergunta V. S.ª me respondeu. Faço a segunda: para quem vai o lucro — que V. S.ª não respondeu — dos agentes financeiros, nos financiamentos vultosos de casas de alto luxo, de alto custo. Para quem vai o lucro: para o Banco Nacional da Habitação ou fica com as financeiras? Esta a pergunta que fiz a V. S.ª Gostaria que V. S.ª me respondesse objetivamente. Fica com a financeira ou ela abre mão de seu lucro, entregando-o ao Banco Nacional da Habitação, para que ele refinancie as camadas de mais baixa renda? Foi esta pergunta que V. S.ª não respondeu.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Se V. Ex.ª permite, vou responder.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência pretende disciplinar os trabalhos. As perguntas devem ser breves e objetivas, bem assim as respostas. Não estamos travando diálogo, nem estamos no plenário da Câmara dos Deputados. De sorte que a Presidência reitera este apelo aos Srs. Deputados, membros desta Comissão Parlamentar de Inquérito, para atentarem para os objetivos desta reunião: a inflexível observância das normas regimentais. S. S.ª responderá afinal e, logo após, tendo o Relator requerido, a Presidência vai interromper a sessão para reiniciá-la às 15 horas.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Sr. Deputado JG de Araújo Jorge.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Sr. Presidente, pedi a palavra pela ordem para um esclarecimento, em virtude da afirmação que fiz, da existência de uma pessoa que dirigia um órgão financeiro de habitação popular, mas que não poderia estar nessa função. Bastaria que eu lesse um pequeno tópico publicado no jornal "O Globo", do dia 2 de março de 74, sob o título: "Falsificação de Documentos": O Tribunal Federal de Recursos recebeu denúncia feita pela 1.ª Subprocuradoria Geral da República sobre falsificação de documentos públicos e particulares. Os réus, Ronaldo Levinson e Djalma Tavares da Cunha Melo Filho, são acusados de, entre outros 40 crimes de falsificação,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
183

terem modificado decisão do mandado de segurança impetrado no Tribunal Federal de Recursos, falsificando votos de Ministros para beneficiar pessoas que importaram automóveis de luxo. Os réus podem ser condenados à pena mínima de 40 anos e máxima de 200 anos. O Sr. Ronaldo Levinson é o Diretor da DELFIM, um dos agentes financeiros do Governo.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Peço a palavra pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra pela ordem o Sr. Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, o eminente Deputado JG de Araújo Jorge fez, perante esta Comissão, uma revelação que reputo da mais alta gravidade. Antes o fizera S. Ex.ª apenas relatando o fato e agora S. Ex.ª respalda sua acusação no noticiário do jornal e diz que o Governo está admitindo, dentro da estrutura administrativa, um homem comprometido com a corrupção. Pediria a V. Ex.ª que submetesse à deliberação do Plenário ou, se for o caso de decisão absoluta da Presidência, que esse cidadão, Ronaldo Levinson, seja convocado por esta Comissão, para prestar depoimento perante seus integrantes.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Em primeiro lugar, é necessário averiguar se a pessoa citada pelo nobre Deputado JG de Araújo Jorge está vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação. Em caso afirmativo, a Presidência receberá por escrito o Requerimento de convocação para deliberar na sessão seguinte, que está marcada para amanhã, às onze horas.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Para complementar apenas, Sr. Presidente. Pressupõe-se que esteja vinculado, e em virtude desse pressuposto, porque S. Ex.ª citou que o Governo está admitindo, dentro da estrutura administrativa, um homem comprometido com a corrupção, formalizarei, logo após o encerramento desta reunião, o Requerimento de convocação, para que V. Ex.ª o submeta à deliberação do Plenário.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEL LEITE DE CASTRO — Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Sr. Deputado Mac Dowel Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, apenas gostaria de lembrar que essa sugestão do Deputado Jorge Arbage, como qualquer outra de qualquer outro companheiro, poderia ser encaminhada ao Relator para que na reunião de amanhã, como ficou estabelecido, possamos aprovar, então, o roteiro definitivo dos nossos trabalhos. Agradeço a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Aliás, a Presidência já convocara uma reunião para amanhã, às onze horas, para examinarmos os depoimentos que deverão ainda ser levados a efeito por esta Comissão. Com a palavra, pela ordem, o Relator-Geral, Deputado Fernando Gama.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência te, quer-me parecer que o Sr. Ronaldo Levinson é o Presidente do Grupo Delfim, no Rio de Janeiro.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — A Presidência lamenta informar que não o conhece.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Tive informações neste sentido e fiz constar do meu roteiro a sua gestão feita no sentido de convocá-lo a esta Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Agradecido a V. Ex.ª Tem a palavra, para responder à última indagação do Deputado Fernando Gama, se assim o desejar, o Presidente do INOCOOP do Pará, Sr. Geraldo Manso Palmeira. O Sr. Relator inquiriu se os lucros permanecem na financeira ou se são transferidos para o Banco Nacional da Habitação, para subsidiar outras construções mais modestas.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — São três lucros: um do Banco Nacional da Habitação, financiando o mutuário final, vamos dizer, em 10%, numa casa de alto padrão, cujo lucro irá subsidiar a casa de um, o fundo perdido do desenvolvimento comunitário; há um lucro que não é também do agente, é do construtor, do empresário; e um outro que é, de fato, do agente financeiro que o Banco Nacional da Habitação controla, através de legislação. Quanto a esse lucro a inspetoria do Banco — da SASSE, examinam o plano de equilíbrio da financeira. O pessoal que paga tem um limite, um chamado orçamento padrão, quanto ele pode pagar, em pessoal. Tudo isso é examinado. Então, de fato, há um lucro examinado pelo Banco, da financeira, há o do construtor e esse do Banco Nacional da Habitação, que vai subsidiar. Ele cobra juros de 10 para poder subsidiar a juros de 1% as camadas menos favorecidas da sociedade.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que esse lucro não pertence ao agente financeiro, o Banco Nacional da Habitação financia diretamente essas residências luxuosas? Por favor, acho que não me estou fazendo entender. O agente financeiro capta das cadernetas de poupança, do Fundo de Garantia, etc.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Vou explicar a V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quero terminar minha pergunta. A captação desses recursos é feita através de cadernetas de poupança em que são abonados juros, correção monetária, Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, letras imobiliárias, etc. Esse dinheiro vai às mãos do agente financeiro, que o reaplica na construção de uma residência luxuosa. Esse financiamento resulta no lucro, porque há diferença de juros e diferença de custos. A diferença é esta. Esse lucro — é esta a pergunta a V. S.ª — pertence ao agente financeiro ou ele o transfere para o Banco Nacional da Habitação? Esta é a minha pergunta. Quanto aos três lucros, não entendi.

O SR. DEPOENTE (Geraldo Manso Palmeira) — Vou já explicar a V. Ex.ª Há dois sentidos do financiamento. São dois tipos: um, o dinheiro que o Banco dá, vamos dizer, como capital de estímulo, ou financia o agente, como agente repassador para financiar esse tipo de habitação; e há aquele que o agente faz com recursos próprios, chamado caderneta de poupança e correção monetária. Então, o agente, com esse dinheiro, vai financiar habitações um pouco altas, de 9, de 10 — ele tem que partir para uma faixa mais alta — porque ele tem que pagar, trimestralmente, nessas cadernetas, correção e juros desse dinheiro que chamamos de poupanças induzidas ou ponpanças involuntárias. Não é compulsória, como a do FGTS. Então, o Banco coordena, disciplina esse processo. Quando financiada com esse recurso de poupança induzida uma casa cujo juro final vai ser 10, então a financeira assina, assina o muto, é verificado o lucro que ela vai ter nesse financiamento, o lucro que vai ter o empresário. Quando terminar a construção das unidades, que faz a financeira? A financeira entrega essas unidades ao Banco Nacional da Habitação. Ela gerou com recursos próprios. É lógico, porque o sistema é dinâmico. Há momento em que se tira dinheiro da caderneta de poupança. No nossa região, por exemplo, no Natal, ou em junho, em determinadas épocas, os comerciantes, industriais que depositam, compram letra, retiram esse dinheiro. Então, eles devem ter um saldo médio nas cadernetas de poupança. Trazem esse crédito a juros de 10% ao Banco. Assim, o mutuário final vai pagar ao Banco Nacional da Habitação — aí a juros de 10% — e o Banco Nacional da Habitação vai financiar, com esses juros, a juros de um. Tira desses juros, que ele tirou de dez, de um. Assim por diante. Ele torna a gerar as habitações. O sistema é perfeito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Embora não tenha entendido bem, não vou prosseguir na pergunta.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A sessão está suspensa, devendo ser reiniciada às 15 horas e 15 minutos.

2.º Depoente: JOSÉ EDSON SALAME

Diretor Superintendente da SOCILAR — Crédito Imobiliário S/A do Estado do Pará.

Presidente: Deputado DIB CHERÉM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWEL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Estão abertos os trabalhos. Convidamos o Dr. Edson Salame, Diretor Superintendente da SOCILAR, Crédito Imobiliário S.A., do Estado do Pará, a tomar assento à Mesa.

Nosso Depoente, além de jornalista profissional, é o Gerente de Vendas da Tropical Crédito Imobiliário e Diretor de captação da SOCILAR, Crédito Imobiliário S.A.. A Presidência convida S. Sa. a prestar o compromisso.

O SR. DEPOENTE (José Édson Salame) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber, no que for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para a primeira parte do seu depoimento, o Dr. Edson Salame.

O SR. DEPOENTE (Edson Salame) — Sr. Presidente, atendendo à convocação desta Comissão Parlamentar de Inquérito, temos a honra de prestar à Câmara Federal os nossos esclarecimentos ao nosso alcance sobre o desempenho de uma empresa privada, como Agente do Sistema Financeiro da Habitação, na Amazônia.

Nossa empresa, a SOCILAR, é uma sociedade anônima de crédito imobiliário, constituída exclusivamente por particulares cujo capital, acrescido das reservas, atinge atualmente o montante de

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
184

Cr$ 18.000.000,00 e está sendo neste momento aumentado em mais dez milhões de cruzeiros.

Constituída em 1969, a SOCILAR é depositária de poupanças e investimentos particulares da ordem de duzentos e vinte cinco milhões de cruzeiros, captados exclusivamente na Amazônia, através de estabelecimentos principais sediados em Belém e em Manaus, além de filiais abertas recentemente nas cidades de Castanhal, Estado do Pará e Macapá, Capital do Território Federal do Amapá.

Com o giro desses recursos, ampliado, pela assistência financeira do Banco Nacional da Habitação e pelos programas específicos daquele Banco, nossa empresa já aplicou na Amazônia, exclusivamente em empréstimos hipotecários a mutuários finais, a quantia de Cr$ 531.592.358,43, financiando cinco mil seiscentas e oitenta e oito (5.688) moradias já entregues a seus adquirentes, sendo 3.390 construídas e vendidas a preço de custo, através de cooperativas habitacionais e as restantes 2.298 produzidas por conta e risco de empresas construtoras.

Além dessas unidades imobiliárias já construídas e entregues a seus moradores, a SOCILAR financia neste momento a produção e comercialização de mais 1.584 (mil quinhentas e oitenta e quatro) unidades, das quais 142 (cento e quarenta e duas) são de plano de cooperativas, número este que será brevemente acrescido de mais 1.116 (mil cento e dezesseis) unidades, cujos projetos acabam de ser aprovados pelo Banco Nacional da Habitação, para serem executados também pelo plano de cooperativas habitacionais, a preço de custo para os adquirentes finais, na faixa de habitação do interesse social.

Verifica-se desse modo que, uma vez construídas e entregues as unidades imobiliárias atualmente em fase de produção, ou de projetos já aprovados e com recursos alocados, o Sistema Financeiro da Habitação terá aplicado na Amazônia, apenas por intermédio da SOCILAR, quantia suficiente para proporcionar oito mil trezentas e oitenta e oito (8.388) novas unidades, das quais mais da metade, precisamente quatro mil seiscentas e quarenta e oito (4.648), terão sido habitações de faixa do interesse social, construídas a preço de custo, sem especulação lucrativa, através de constituição de cooperativas habitacionais.

O retorno dos financiamentos relativos às 5.688 habitações já entregues a seus adquirentes atinge no momento o valor médio mensal de Cr$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil cruzeiros).

Desses mutuários a situação de inadimplência é espelhada pelos seguintes índices:

— Nas faixas de interesse social, 77,5% dos mutuários estão em dia com suas prestações; 14,3% estão atrasados em dois ou três meses e 8,2% estão em atraso superior a três meses.

— Nas demais faixas, de renda mais elevada, 81,8% estão em dia com suas obrigações; 6,2% estão em atraso de dois ou três meses e 10% estão atrasados em mais de três meses.

É interessante notar que, no grupo de renda mais baixa, o índice de mutuários em dia é inferior ao do grupo de renda mais elevada, o que preenche a expectativa do observador. Mas, ao contrário, o índice dos mutuários em mora superior a três meses é maior no grupo de renda mais elevada, indicando mais incidência de inadimplência entre os mutuários que estão acima das faixas de interesse social.

Até aqui dirigimos nossos esclarecimentos e informações exclusivamente para o desempenho da SOCILAR, como agente do Sistema Financeiro da Habitação.

Pedimos vênia, agora, para tentar oferecer ao Congresso Nacional alguns esclarecimentos de debates sobre certos problemas que afetam o desempenho do Sistema Financeiro da Habitação na Amazônia e que observadores menos atentos costumam atribuir, geralmente em equívoco, ao Banco Nacional da Habitação ou a seus agentes.

Já declarou o Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Belém, em sua última mensagem de prestação de contas à Câmara de Vereadores, ser difícil viver em Belém. Aproveitando o tema dessa declaração nós aduzimos que é muito difícil morar condignamente na Amazônia, porque é bastante difícil construir na região.

O construtor na Amazônia, seja empresa do ramo, seja cooperativa de habitações, sejam pessoas reunidas em condomínio, seja indivíduo agindo isoladamente, enfrentar as seguintes dificuldades:

— Chuvas copiosas, ocasionando a paralização do trabalho e o retardamento dos cronogramas, com graves repercussões econômicas sobre os encargos financeiros da obra;

— Mão-de-obra despreparada, produzindo acabamento de qualidade inferior ou encarecendo, com as correções, o acabamento aprimorado;

— Encarecimento dos materiais pela incidência de fretes riscos e demais despesas de transporte, dadas as grandes distâncias entre a fonte de produção e a obra;

— Volumoso estoque de materiais para enfrentar as faltas ocasionais, sempre freqüentes, gerando os ônus de imobilização de capitais e os riscos físicos e financeiros de armazenagem.

Mais do que tudo isso, porém, a maior dificuldade e a mais difícil de ser compreendida, é a falta de coordenação e apoio dos poderes públicos locais.

Em qualquer conjunto habitacional, a construção de maior número de unidades equivale à produção industrial em série, resultado em que o preço final das moradias deveria ser acentuadamente baixo em comparação com a construção isolada.

Infelizmente isso não ocorre, porque os dispêndios relativos à infra-estrutura de ordem de 30% a 40% sobre o valor do projeto, absorvem os valores economizados na produção massificada. E isso acontece porque os poderes públicos locais, alegando falta de recursos, não asseguram o fornecimento de água potável, a construção da rede de esgotos, a instalação da rede geral de energia elétrica e a execução das obras de urbanização.

O proprietário de um lote no centro urbano dispõe desses melhoramentos à frente de seu terreno ou na rua adjacente, sem qualquer outro dispêndio financeiro se não os tributos normalmente pagos.

Já os associados de cooperativas ou os condôminos de empreendimento imobiliário, como não dispõem de lotes em zonas urbanizadas, são obrigados a pagar taxas e tarifas ao Poder Público para terem aqueles melhoramentos que os mais felizes moradores do centro urbano conseguiram sem qualquer contribuição adicional.

Essa situação torna-se ainda mais difícil e dolorosa quando se deteriora a pavimentação das ruas e vias públicas construídas com a contribuição dos moradores. O Poder Público que não promove sequer a coleta do lixo domiciliar, furta-se a zelar pela conservação dos logradouros públicos, alegando que isso é encargo dos moradores, para ser custeado com taxas condominiais, como se não houvesse a cobrança de impostos e taxas de serviços urbanos sobre os imóveis do conjunto.

Daí resultam situações vexatórias, agravadas pela incompreensão de alguns líderes comunitários, que dirigem suas reclamações para os agentes do Sistema Financeiro da Habitação, quando deveriam voltá-las para os concessionários de serviços públicos que não humanizam os deveres e obrigações da concessão.

Essa falta de coordenação e apoio dos poderes públicos locais aos órgãos do Sistema Financeiro da Habitação, agravada pela incompreensão e intolerância das lideranças comunitárias, tem gerado graves problemas sociais, que os desatentos debitam aos agentes do SFH.

Citamos um, como exemplo a ser meditado:

No Conjunto Presidente Médici, em Belém, concluído pela Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores Unidos de Belém, o orçamento de custo do empreendimento não levou em consideração certos itens da infra-estrutura, pois era de supor que, em se tratando de obra de interesse social, aqueles melhoramentos haveriam de ser executados pelos poderes públicos locais. A falta de execução daqueles itens retardou o cronograma e encareceu a obra, de modo tal que o valor inicial das prestações foi elevado além dos níveis previstos, para ocorrer aqueles encargos.

Com a apuração desses custos adicionais somente ocorre no fechamento de programa que é ato quase simultâneo com a formalização do mútuo hipotecário e a transferência da cobrança das prestações da Cooperativa para o Agente Financeiro, o cooperativado ficou supondo que o responsável pelo aumento de sua prestação tivesse sido a nova entidade que passou a lhe cobrar valor mais alto no momento da contratação final do empréstimo.

Os líderes comunitários e sindicais com atuação naquele conjunto, não atentando para as conseqüências, aconselharam seus liderados a não pagar as prestações e a não assinar os contratos, enquanto pleiteavam do Governo do Estado subvenção para ocorrer ao pagamento dos melhoramentos públicos.

O Governo do Pará, sensível ao apelo — e aqui vai nossa homenagem ao falecido Governador Fernando Guilhon — obteve do Banco Nacional da Habitação crédito financeiro suficiente para conceder a subvenção pleiteada. Quando, porém, a subvenção foi paga, o benefício respectivo já foi insuficiente para alcançar o valor da mora pela falta de pagamento das prestações. Daí resultou que as Cooperativas em atraso não puderam sentir as conseqüências benéficas da subvenção concedida pelo Governo do Estado, com recursos provenientes do Banco Nacional da Habitação. Tudo porque a incompreensão das lideranças aconselhou o não pagamento das prestações, colocando em risco, inclusive, o futuro das famílias dos associados, que ficaram desprotegidas dos seguros habitacionais, pela falta de pagamento dos respectivos prêmios que são valores adicionais de cada mensalidade.

Situação quase semelhante ocorreu, também, em Manaus, cujo Conjunto D. Pedro I, construído pela Cooperativa Habitacional dos Trabalhadores de Manaus, onde a incompreensão de um associado, com delirante liderança sobre seus companheiros, levou-os às conseqüências desastrosas de um litígio perante a Justiça Federal.

É muito fácil responsabilizar o Banco Nacional da Habitação e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação pelas dificuldades dos adquirentes de moradias financiadas. O difícil é, para os que laboram em equívoco, assumirem as responsabilidades dos seus erros ressarcindo os prejuízos que eles causam aos mutuários do SFH.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra para inquirir o Depoente o Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Depoente Dr. Edson Salame, acompanhamos a leitura da primeira parte do depoimento de V. S.ª e inicialmente me ocorre uma primeira pergunta que foi feita ao Dr. Geraldo, a respeito da organicidade da estrutura dos agentes do Sistema Financeiro de Habitação. V. S.ª falou em sua exposição nos financiamentos de interesse social. O Dr. Geraldo no seu depoimento declarou as dificuldades que encontra o Sistema Financeiro da Habitação, através do Banco Nacional da Habitação, no sentido de que os agentes financeiros, no caso sociedade de crédito imobiliário, ou as associações de poupança e empréstimo, realizem estes financiamentos de caráter social porque não ensejam rentabilidades adequadas em função da estrutura da empresa e sobretudo do objetivo da sociedade, que é inclusive o lucro. Porque são sociedades de caráter privado por conseguinte elas colimam o lucro. Gostaria de que V. S.ª me esclarecesse este ponto. Quais as razões efetivas por que a sociedade de crédito imobiliário criou embaraços e problemas ao financiamento de caráter social?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — As sociedades de crédito imobiliário hoje estão quase deixando uma faixa do mercado imobiliário, em conseqüência da criação das COHABs e dos INOCOOPs. Explicando melhor, hoje em dia, as COHABs por exemplo, se detêm principalmente em financiamentos de interesse social. Isto também ocorre com as cooperativas. Com isto a faixa do mercado desse tipo de construção ficou restrita. Então é difícil realmente hoje a comercialização dos projetos de sociedade de crédito imobiliário, porque estes projetos hoje já são quase a finalidade das COHABs e sobretudo dos INOCOOPs. No caso, por exemplo da SOCILAR, o Sr. vê pelos números, a que ainda há pouco me referi, que temos um financiamento quase que de 50% tanto de casas de interesse social, de cooperativas, ainda agora, recentemente — amanhã, provavelmente, na minha permanência em Belém, vou assinar mais um projeto de cooperativa, temos em Belém 3 ou 4 projetos de cooperativas, temos em Manaus projetos de cooperativas. Então no nosso caso específico atuamos nas duas faixas ainda, porque em Belém do Pará ainda há mercado para todas estas faixas. Não há este problema de não se querer financiar habitações de interesse social ou de faixas mais baixas, pelo menos na Amazônia, talvez até pela carência que ainda exista de moradias populares. Tanto que como negócio, como empresa, a SOCILAR tanto financia uma faixa como a outra. É evidente que o mercado de faixas populares tem a tendência de diminuir cada vez mais pela formação intensificada das cooperativas feita através dos INOCOOPs. Hoje o Governo tem realmente um grande interesse em financiar habitações coletivas. Há até de plano governamental no sentido de serem construídas até 1978, se não me engano, 200 mil casas populares. E o ponto de partida para a construção dessas 200 mil casas populares é exatamente a formação de INOCOOPs. Todos agentes do Sistema Financeiro de Habitação assinaram em Vitória, Espírito Santo, se não me engano, em setembro ou dezembro, um convênio com os INOCOOPs, através do qual os agentes se obrigam a financiar cooperativas. A obra de assistência social é formada, levada ao banco, os agentes são obrigados a participar do financiamento da construção, isto através de um convênio assinado em setembro ou dezembro, pelos próprios agentes com os INOCOOPs. Foi o Congresso de Vitória, como chamamos. Hoje em dia todos os agentes são quase que obrigados a financiar moradias de interesse social.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O problema que o Dr. Geraldo Manso Palmeira levantou no caso da cooperativa, de uma sociedade de crédito imobiliário, SOCILAR, no caso, não ocorre...

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Absolutamente, isto não ocorre pelos números que...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Este financiamento de caráter social, poderia V. S.ª dizer qual seria o valor médio desses financiamentos, em que faixa se situam?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Atingimos quase que todas as faixas. Temos, por exemplo, Cooperativa Presidente Médici em Belém. Há um detalhe aqui a esclarecer. Em Belém do Pará ainda não existem aquelas cooperativas criadas no Sul para determinadas classes sociais, ou até profissionais liberais. Por exemplo, é muito comum no Sul uma cooperativa para médicos, uma cooperativa para advogados. Em Belém fazemos uma cooperativa, como é o caso típico da Cooperativa Presidente Médici, dos Trabalhadores Unidos de Belém. Esta cooperativa foi realmente estruturada e criada ligada ao Sindicato do Comércio de Belém. Mas quando se desenrolou o processo de venda das moradias havia unidades que fatalmente iriam sobrar, não seriam vendidas, ou por falta de poder aquisitivo dos associados dos sindicatos ou por qualquer outro motivo. Em certo ponto, as vendas são abertas ao público. Então ocorre, por exemplo, é o caso típico da Cooperativa Presidente Médici, que tem advogados, médicos, dirigentes de empresas privadas, e tem também motoristas de táxi, há operários, números bem reduzidos de operários, por causa do poder aquisitivo do Norte que é muito baixo. Mas de um modo geral, atingimos todas as faixas sociais, mesmo nesse problema de cooperativas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª não tem assim um percentual dessas faixas mais baixas? Abaixo de 350 UPCs, que o financiamento de interesse social...

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não, desculpe-me, em termos de número não posso dar-lhe no momento, mas se V. Ex.ª se interessar, encaminhar-lhe-ei mais tarde.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pela exposição de V. S.ª a SOCILAR foi constituída em 1969 e hoje o seu capital ascende a 18 milhões de cruzeiros, tendo aumentado para mais 10 milhões de cruzeiros, e vai assim para 28 bilhões antigos. Qual foi o capital inicial da SOCILAR em 1969?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — V. Ex.ª me desculpe, mas não tenho de cabeça. As sociedades de crédito imobiliário, para se beneficiar de uma linha de crédito de financiamento do próprio Banco, são obrigadas a ter um capital de "X" em proporção com o volume de aplicações que elas fazem e também por volume de captação. As sociedades de crédito imobiliário são entidades nitidamente privadas, ao contrário das associações de poupança e empréstimo, as chamadas APE, que são quase que uma cooperativa, ou por outra, são cooperativas. Então no nosso caso específico é evidente, é lógico, que nosso capital, e a SOCILAR foi adquirida também de outro grupo de Belém do Pará, era baixa para a época. Mas cabe aqui também dizer que naquela época, a que chamo de época de pioneirismo do sistema, o Pará foi talvez um dos últimos Estados da União a se integrar ao Sistema Financeiro de Habitação. O Senador pelo Pará, Catete Pinheiro, muito ligado a nós, contava na época que tinha falado com o Ministro Albuquerque Lima, lamentando exatamente que o Banco Nacional da Habitação não atuasse no Pará; então o Ministro teria dito na oportunidade que o Banco Nacional da Habitação havia aberto duas concorrências para carta-patente de uma sociedade de crédito imobiliário e ninguém no Pará havia se inscrito para disputar esta carta-patente. Então posso dizer-lhe que a SOCILAR que não era sociedade nesta época, nem da minha, nem do grupo que representa, porque já compramos de terceiros, foi uma empresa formada com muita dificuldade, como também foi a APE local. E estes aumentos de capital sucessivos são todos feitos com recursos próprios, recursos do grupo, recursos nossos como é o caso típico desses 10 milhões de cruzeiros que estamos integralizando, obedecendo inclusive às normas do Banco Nacional da Habitação, no sentido de pretendermos expandir a empresa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Verifico também que a empresa tem 18 mais 10, está em fase de aumento ainda, mas a rigor tem 18 milhões de cruzeiros, captou 25 milhões em caderneta de poupança em letras imobiliárias, segundo a declaração de V. S.ª e aplicou 531 milhões, ou seja, financiou mais de 10 vezes o capital somado à captação, que seriam 33 milhões de cruzeiros. Como funciona este mecanismo e como é possível essa empresa financiar uma importância 15 vezes maior do que sua disponibilidade de capital, reserva e a captação de recursos?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Financiamos por duas linhas de financiamento. A sociedade de crédito imobiliário tem os financiamentos com recursos próprios e tem os financiamentos que são repassados através do Banco Nacional da Habitação com garantia hipotecária. Quer dizer, o construtor vem a nós, dá-nos um empreendimento para financiarmos, então ou financiamos com recursos próprios ou financiamos através do Banco Nacional da Habitação, hipotecando esses empreendimentos ao próprio banco. É um processo de crédito hipotecário ao Banco. Quer dizer, todo financiamento que o Banco Nacional da Habitação nos concede está garantido através dos empreendimentos, construídos ou em construção.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esta é a origem dessa diferença de 33 milhões para praticamente 500 milhões. E o custo desse repasse é igual ao custo do financiamento ou há uma comissão para...?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — São recursos oriundos também do Banco Nacional da Habitação. As sociedades de crédito imobiliário é autorizada por norma do Banco Nacional da Habitação a cobrança de uma taxa de abertura de crédito devida-

mente fiscalizado pelo Banco Nacional da Habitação. Enquanto cobramos uma taxa de abertura de crédito, a Caixa Econômica Federal também cobra esta mesma taxa de abertura de crédito. Então cobramos as taxas de abertura de crédito que podem variar de 1 a 5% em média e as Caixas Econômicas também cobram uma taxa de abertura de crédito evidentemente barata, em torno de 1%, muitas vezes em conseqüência do dinheiro da Caixa Econômica, que é muito mais barato que o nosso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A SOCILAR tem algum problema com estes chamados conjuntos-problema, inclusive com relação a denúncias ligadas a Belém?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não. A Morada dos Ventos, no caso específico, foi um dos conjuntos construídos pela outra sociedade de crédito imobiliário, aliás iniciada a construção, por outra sociedade de crédito imobiliário, sociedade esta que está em fase de liquidação extra-judicial, de acordo com a determinação do Banco Nacional da Habitação. Não temos em Belém nenhum conjunto abandonado; não temos em Belém nenhum abandono em massa de conjunto. Existem realmente, como existem em todo Brasil, os problemas do mutuário que chega até nós dizendo: "Não posso mais pagar". Atraso de pagamento, então evidentemente há perda de moradias. O mutuário muitas vezes deixa de morar por falta de condições de pagar. Mas problema mesmo como se encontra muitas vezes aqui no Sul, como é o caso de conjuntos muitas vezes nem foram habitados, isto não existe.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A inadimplência se situa isoladamente nesta faixa de 14,3%, porque os mutuários estão atrasados no financiamento de interesse social, nas demais classes...

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O índice de 14,3% em mais de dois meses é um índice que quase que já atingiu a rotina. Geralmente o mutuário só começa a pagar ou só atualiza suas prestações quando atinge os três meses. Ele é levado a isto talvez pelo medo de perder a cobertura do seguro, porque o seguro só garante a liquidação até três prestações em atraso. A partir daí o mutuário perde o direito ao seguro de vida ou seguro de invalidez permanente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Teria V. S.ª condições de nos mostrar sob a forma de um documento, um levantamento ou fazer algum esclarecimento a respeito de como têm-se comportado os financiamentos em relação à renda familiar dos mutuários, de todas as faixas inclusive o saldo devedor como tem-se comportado. V. S.ªs usam a captação referente às cadernetas de poupança e letras imobiliárias e reaplicam naturalmente, reaplicam às mesmas taxas. O lucro da sociedade, como de resto das demais sociedades, deve ser apenas esta faixa de abertura de crédito. Ela financia pelo mesmo custo que abona nas cadernetas de poupança.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O problema de renda familiar me parece ser um dos problemas mais sérios dentro do sistema. Quero, me permita, até alertar a Comissão que existe certa desinformação séria e considero até grave, em torno do Sistema Financeiro de Habitação. O grande público não teve acesso às fórmulas de financiamento, das vantagens desse financiamento. Então o problema da renda familiar é um caso típico. Muitas vezes o mutuário de renda mais baixa tem mulher que trabalha, filho que trabalha. Então, dentro do sistema, isto dá direito a que eles componham a chamada renda familiar. Sou muito acessível a todo mundo, lá em Belém, todo mundo se conhece. Muitas vezes o mutuário, mesmo o de renda baixa, quando quer comprar uma casa ou entrar no sistema diz: "Quero falar com o diretor". Então sou procurado às vezes por mutuário que quer comprar uma casa cuja prestação gira em torno de 600, 700 cruzeiros, por exemplo, e a renda dele, particular, é em torno de 1.500 cruzeiros, 1.800. Eu explico: "Mas com esta renda o Sr. vai ter problemas para pagar a prestação da sua casa. Daqui a pouco a inflação, o custo de vida, vai absorver esta faixa que o Sr. está destinando hoje para pagamento das prestações". Ele diz: "Não, meu filho também trabalha fora, ele vai entrar com a renda dele, a minha filha também trabalha, entra com a renda". São casos que identifico particularmente até de rendas irreais, porque amanhã este rapaz casa, assume outros compromissos, e os financiamentos são de 15 a 25 anos. O mutuário não pode ter a certeza de que vai contar com a renda de parentes, filhos, seja quem for, durante o tempo todo de financiamento. Então existe este problema de renda familiar, de compor esta renda familiar. Temos um trabalho muito grande em torno de esclarecer ao mutuário, em torno de mostrar a ele que a casa deve constituir-se numa fonte de tranqüilidade, de segurança para a família, e não, amanhã ou depois, uma fonte até de horror. O mutuário diz: "Não posso mais pagar, a prestação aumentou". Houve um aumento de prestação que é normal, em todo ano há. "Não posso mais, então que faço com minha família, vou morar na rua? Veja então o caso dessa Cooperativa Presidente Médici que teve mutuários atrasados em até um ano de prestação. O mutuário não pode pagar mais justamente porque os trabalhos de infra-estrutura, no fechamento do programa como chamamos, encarecerão as unidades. Então o mutuário pagava 200 cruzeiros por mês, quando houve o fechamento do programa — esses números são hipotéticos — esses números dobraram ou foi pelo menos para 300 cruzeiros. Então ele não pôde pagar. Passou um ano sem pagar. Aí foi criado o problema social. Nós, agentes financeiros, SOCILAR, vamos executar este pessoal todo? Não, porque se realmente problema social, seriam 400 famílias postas na rua. Isto numa pequena cidade é uma repercussão terrível, inclusive para o próprio sistema. Então eles acordaram com o Governador na época, de conseguir uma verba a título de indenizar as obras de infra-estrutura. Então foi feito isto. Houve uma fórmula conciliatória nesse caso. Mas em muitos casos as prestações aumentam e com o comprometimento da chamada renda familiar muitas vezes o mutuário não pode pagar. Considero assim um problema crucial esta forma de compor a renda familiar, principalmente numa cidade ou num Estado ou região como é a nossa, de renda baixa, de salários baixos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma hipótese, dentro da mesma linha de renda familiar, evidentemente não é o caso de V. S.ª mas uma hipótese também. Um agente financeiro do Banco Nacional da Habitação, inadvertidamente ou por má fé, incompetência, seja o que for, fraude de certa forma ou não examina com o rigor o problema da renda familiar, o estudo da renda familiar, para verificar se efetivamente o mutuário terá condições de arcar com as prestações, inclusive com as correções monetárias subseqüentes. E vai financiando. Mas ele está pagando a caderneta de poupança 2 e tanto, como é o caso da Caixa Econômica em São Paulo, que está a 2,72, foi quanto teve em dezembro de 1974, a caderneta de poupança chegou a ser remunerada em torno de até 5% (cinco por cento) ao mês. Quem remunera é o agente financeiro. Esses financiamentos crescem e os mutuários passam a ser inadimplentes, sem condições conseqüentemente de fazer face aos seus compromissos. O que ocorre com esta financeira, ela tem prejuízo? Ou é algum órgão do Banco Nacional da Habitação que socorre previamente esta financeira?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não. Permita-me. O agente financeiro não tem nenhum interesse em fraudar uma renda. Pelo contrário, o interesse dele é vender o produto acabado com segurança, certo de que vai ter retorno através das prestações. Ocorre, por exemplo, o caso do mutuário que perde o emprego. Então, esse mutuário deixa de pagar as prestações. Deixando de pagar, ele será fatalmente executado e essa casa vai a leilão até pelo saldo devedor, que, muitas vezes, é inferior ao valor real da unidade. Para V. Ex.ª ter uma idéia da variação do aumento do valor das unidades, pelo menos em Belém — não posso falar do Sul — há casos, por exemplo, como a MAREX — que é uma outra cooperativa que o ilustre Deputado Júlio Viveiros chegou até, há pouco, a elogiar o tipo de casa — cujas unidades foram financiadas, inicialmente, em torno de 50.000 cruzeiros —, o valor do produto acabado, da casa em si. Pois bem. Hoje, para passar um financiamento, o mutuário original chega a pedir até 70.000 cruzeiros. Quer dizer: há uma valorização. Então o ideal para a financeira, restringindo-me à sua pergunta, é que não haja abandono de casa, porque a venda de qualquer forma, posteriormente, é mais difícil, porque terá que ocorrer a recuperação da casa — o mutuário, muitas vezes, infelizmente, não conserva a unidade. Então, para resumir, não há interesse nenhum em fraudar a renda. E, de mais a mais, quando o pretendente ou o adquirente de uma casa se interessa por uma das unidades, ele tem que preencher uma ficha sócio-econômica, ficha essa que é enviada, inclusive, à companhia ou ao grupo de seguro: Cia. Sol, no nosso caso. Ela examina essa ficha sócio-econômica para saber se realmente a venda não foi feita de uma maneira fraudulenta, para saber se, no caso de um sinistro, o mutuário tem direito ao seguro ou não. Então — V. Ex.ª me permita — não acredito que seja lucrativo para a empresa, para a sociedade de crédito imobiliário, incentivar ou pelo menos aceitar uma ficha sócio-econômica, ou uma renda familiar fraudadas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A pergunta vem em função de sua exposição. Se são pagos 2,72% ao mês e a Financeira Socilar, que tem que retribuir às cadernetas de poupança — a cada trimestre, conta os juros e a correção monetária e credita essa importância — se houver um atraso no pagamento das prestações é evidente que o retorno desses capitais mutuados, não sendo em ritmo constante — havendo um hiato — pode ocorrer o prejuízo, porque as cadernetas de poupança estão sendo retribuídas.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Aí também há um detalhe importante. Quando o mutuário compra uma casa, é feito, em nome do mutuário, três tipos de seguro: seguro de vida, seguro de invalidez e o chamado seguro de crédito, através do qual, se houver sinistro na casa, a casa cair toda, a companhia de seguro paga. É preciso também, Sr. Deputado, atentar para um detalhe: a valorização do imóvel é bem maior, geralmente, do que o saldo devedor do mutuário.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
185

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Geralmente a valorização é bem maior do que o saldo devedor? Gostaria até que V. S.ª nos trouxesse aqui exemplos concretos de financiamentos já de 4 e 5 anos.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Eu lhe mando.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Em virtude do sigilo bancário, não exigimos sequer o nome do mutuário, mas apenas aquela ficha contábil, do financiamento inicial: ao primeiro dia ele estava devendo, vamos admitir, 100.000 cruzeiros. Então, está lá o resultado: déficit de 100.000 cruzeiros. E vêm as prestações e, ao cabo de cada ano, é corrigido o saldo devedor. Então, aquele saldo devedor toma uma nova posição e reajusta-se as prestações. É uma ficha contábil.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Trarei para V. Ex.ª, com muito prazer.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esse repasse ao Banco Nacional da Habitação tem um limite? Quantas vezes o agente financeiro pode repassar os seus financiamentos ao Banco Nacional da Habitação? Uma espécie de redesconto.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Exatamente. É uma espécie de redesconto, baseado na captação de cadernetas de poupança e de letras imobiliárias — no caso das letras existentes no mercado — e também baseado no capital social da empresa e, sobretudo, no valor dos empreendimentos. Nós, em última análise, damos ao Banco Nacional da Habitação a própria hipoteca dos imóveis em troca desse repasse, desse refinanciamento. Então, se a casa vale 100.000 cruzeiros, temos direito a "X" de repasse, baseado no valor da casa, no nosso capital social e também no que já temos no mercado de letras e cadernetas de poupança.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas o limite: 1, 2 ... Porque aqui, no seu caso, são 10 vezes o capital.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Mandarei esses dados todinhos, Deputado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A Socilar tem 18 milhões — mais de 10 vezes, 15 vezes — mais 25 milhões de poupança, são 33 milhões. E aplicou 531 milhões, quer dizer, aplicou 500 milhões de cruzeiros a mais. Isso só pode ser o refinanciamento.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Esse refinanciamento todo é garantido pelas unidades construídas. O banco não corre o menor risco de prejuízo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não me estou referindo ao risco. V. S.ª não entendeu minha pergunta. Queria saber quantas vezes pode repassar. No seu caso foram mais de 10: foram 15 vezes.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O valor do capital, não é?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Porque, pela legislação, parece que não há limite. Só há de uma faixa em diante: "Os empréstimos de financiamento de valor unitário superior a 2.250 UPCs, concedidos por agentes financeiros do Sistema Financeiro de Habitação, ficarão limitados, no total, ao montante equivalente a 5 vezes o capital". Isto num empréstimo superior a 2.250 UPCs, que seria um financiamento acima de 300.000 cruzeiros. Mas na faixa de baixo parece, por essa legislação, que é ilimitado. Uma última pergunta: gostaria que V. S.ª desse à Comissão sua opinião pessoal, sem também citar nomes, sobre as razões pelas quais ultimamente temos visto muitas intervenções do Banco Nacional da Habitação e do Banco Central nesses órgãos financeiros. Qual a razão dessas intervenções? O Banco Nacional da Habitação não tem um sistema de controle das financeiras, como o Banco Central faz com a rede bancária, a qual controla, fiscaliza? Ele não tem um sistema perfeito de fiscalização ou há um despreparo do Banco Nacional da Habitação neste sentido? Qual sua opinião, enfim, a respeito dessas constantes intervenções do Banco Central, que, ao que me parece, trazem um descrédito muito grande ao sistema.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Inicialmente devo dizer a V. Ex.ª que — parece até paradoxal — em termos de grande público essas liquidações ocorridas no Sistema Financeiro da Habitação trazem até um aumento de confiabilidade para os tomadores de letras imobiliárias e depositantes em cadernetas de poupança. O primeiro caso de intervenção, que não foi no Sistema Financeiro de Habitação, mas na rede bancária nacional, mas no chamado Grupo Halles, causou um certo impacto junto aos aplicadores em letras imobiliárias e depositantes em cadernetas de poupança. Em alguns casos, no Brasil todo, chegou haver até uma certa corrida para a retirada dos depósitos em cadernetas de poupança e resgate de letras imobiliárias, pelo pânico gerado justamente pela intervenção no Grupo Halles. Posteriormente houve mais três liquidações extra-judiciais: na Vitória-Minas, na Tradição e na Ipiranga, também, depois, na rede bancária. Na da Ipiranga já não houve tanta repercussão, porque o público já sentiu que o Governo honrou todos os depósitos do Halles. E a primeira grande liquidação no Sistema Financeiro da Habitação foi feita na Vitória-Minas, na Tradição e o público também sentiu, a partir daí, que o Governo honrava seus compromissos, resgatava letras imobiliárias, pagava as cadernetas de poupança. Depois, então, houve um caso típico na nossa região, que foi a liquidação extrajudicial, também, da Tropical Companhia de Crédito Imobiliário — da qual fiz parte como funcionário, no início de suas atividades em Belém — e o Governo, felizmente, também honrou todos os compromissos. Bem a partir daí há uma espécie de tranqüilidade, uma segurança de que o Governo honra a economia popular, a poupança popular; não há problema nenhum. Então, no meu entender, já aumentou a confiança no Sistema, de um modo geral. E acho que o Governo tomou essas medidas de liquidações exatamente no sentido de sanear, de purificar o Sistema Financeiro da Habitação. Nós sofremos, de fato — quando digo nós, digo todas as sociedades de crédito imobiliário —, fiscalização periódica do Banco Nacional da Habitação. O Banco possui um órgão específico para esses casos, que é a Superintendência do Agente Financeiro, a chamada SAF. No nosso caso específico, no ano passado sofremos, ainda, a fiscalização da SAF. Geralmente uma fiscalização dessa demanda um tempo de 1 a 2 meses. Além da fiscalização da SAF, estamos também regidos pelas normas do Banco Central da República, muito embora, basicamente, devemos maior sentido de obediência, digamos assim, às normas do Sistema Financeiro da Habitação. De forma, Sr. Presidente, que não tenho condições de julgar quais os motivos dessas liquidações. Devo dizer aos Srs. Deputados aqui presentes que o Banco executou as liquidações, há um processo tramitando, já foram ouvidos os Diretores anteriores da financeira — no caso nosso, da Tropical — e o Banco Nacional da Habitação promete até medidas criminais, conforme acentuou na própria nota em que divulgava a todo o Brasil a liquidação da Tropical.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Parece que o Banco Nacional da Habitação só garante até 1.000 UPC na caderneta de poupança.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — É.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E no caso dessas liquidações extrajudiciais, qual a situação dos depositantes que tinham mais de 1.000 UPCs? Afinal de contas, estão colaborando também com o Sistema.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Até a última liquidação, o Banco Nacional da Habitação garantiu os depósitos em cadernetas de poupança até 400 UPCs. Isto significava uma média de 40.000 cruzeiros. Surpreendentemente, no caso da Tropical, que é da nossa área, havia 3 ou 4 contas em torno de 40.000 cruzeiros. Logo depois o Banco Nacional da Habitação aumentou essa garantia das cadernetas para 1.000 UPCs. De forma que, no meu entender, ainda não ocorreu nenhuma liquidação depois que o Banco Nacional da Habitação aumentou esse limite de segurança das cadernetas. Até 40 UPCs ele pagou tranqüilamente. Aliás, nós, os agentes, somos obrigados a colocar em todas as cadernetas de poupança as condições gerais de cada uma. Há até um sinete do Banco Nacional da Habitação, na própria caderneta, alertando aos depositantes que a garantia do Banco é de até 1.000 UPCs, atualmente. Então, quem passa de 1.000 UPCs, já se supõe que passou espontaneamente. Não há garantia.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Gostaria, antes de encerrar, de pedir a V. S.ª que nos mandasse uma amostragem de umas 10 contas, mais antigas e modernas também. Gostaria que nos remetesse, também, dois ou três balanços, anteriores, da Socilar. Se possível, balanços analíticos.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Mandarei o balanço analítico e o último balanço.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Muito obrigado. Estou satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — O próximo inscrito para inquirir o Dr. Edson Salame é o Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Dr. Edson Salame, prestei bastante atenção ao depoimento de V. S.ª e gostaria de ter algumas informações: quanto cobra o Banco Nacional da Habitação, da financeira, pelo dinheiro que é emprestado a essa mesma financeira, entre juros e correção monetária?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O Banco Nacional da Habitação tem várias linhas de empréstimo. Devo dizer a V. Ex.ª que as linhas de financiamento, hoje, estão praticamente extintas. Só existe hoje o FAL (Fundo de Assistência à Liquidez).

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sim, mas quero saber o custo, porque os Senhores operam, praticamente, com o dinheiro do Banco Nacional da Habitação, porque, conforme está

aqui, quando vocês tinham 18 milhões de capital, essas 5.688 unidades custaram Cr$ 531.592.358,43. Logo, esse dinheiro não é da financeira e sim do Banco Nacional da Habitação e uma parte de poupança. Então, gostaria, para nossa orientação, de saber quanto custa esse dinheiro que o Banco Nacional da Habitação repassa para os Senhores e esse dinheiro que os Senhores repassam para o Banco Nacional da Habitação.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sr. Deputado, eu me permitiria solicitar um obséquio da parte de V. Ex.ª Gostaria de fazer um levantamento de todas as faixas de financiamento que temos. Não tenho esses números de cabeça, de fato, mas me comprometeria a mandar à Comissão todos esses detalhes acerca dessas linhas de financiamento, para melhor esclarecimento de V. Ex.ª e da Comissão, de um modo geral.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Ficaria grato a V. S.ª Gostaria de saber também, se possível — talvez V. S.ª não me possa dar a informação de pronto, qual a taxa de juros e correção monetária que é cobrada nesses financiamentos feitos às construtoras e se existe mais alguma outra cobrança.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não. Nós cobramos das construtoras a taxa de abertura de crédito, ou a comissão de abertura de crédito, a CAC, devidamente regulamentada pelas normas do Banco Nacional da Habitação. E os juros cobrados sobre esses financiamentos também são todos dentro das normas do Banco Nacional da Habitação. Isso tudo é regulamentado através de resoluções da Diretoria do Banco Nacional da Habitação. RD, RC. Estamos trabalhando rigorosamente dentro das faixas permitidas pelo Banco Nacional da Habitação. Nem poderia ser de outra maneira. De forma que hoje, em Belém do Pará, somos, talvez, o agente financeiro do Banco Nacional da Habitação que mais aplica, que mais financia, mesmo comparando-nos com a Caixa Econômica de Belém do Pará.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Pelos números aqui verifiquei que os Senhores vão construir mais ou menos 8.388 unidades, umas já em andamento e outras já com dinheiro alocado para tal fim. E disse V. S.ª que mais de 50 delas, ou seja, 4.648 unidades são de interesse social. Gostaria que V. S.ª me informasse que faixa abrange esse financiamento de assistência social? Qual é o salário? É para o trabalhador que ganha 1, 2, 3, 4, 5 salários mínimos? Ou como é entendida essa faixa de assistência social?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Esses financiamentos, a que me referi anteriormente, são feitos através dos INOCOOPs, através do INOCOOP-Belém e através de cooperativas de Manaus, porque atuamos em Belém, e em Manaus. Ainda há pouco o Banco Nacional da Habitação aprovou um projeto do INOCOOP-Pará, chamado Jardim Tucuruvi, cujas unidades, segundo me declarou o Sr. Geraldo Palmeira, já estão todas praticamente comercializadas, ou pelo menos comprometidas. Realmente, ao que me parece, esse conjunto novo, o Tucuruvi, é para uma faixa mais elevada, em contrapartida, temos, em Belém, uma cooperativa que ainda dispõe de unidades à venda e são, realmente, para faixas mais baixas. É a Cooperativa Presidente Médici, que também citei, que abriga operários e profissionais liberais de renda mais baixa. É uma cooperativa — diria até — eclética.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O que me preocupa é o seguinte: sinto o Dr. Geraldo Palmeira não estar presente, porque a tese que ele defende é um pouco contrária à nossa. No INOCOOP dirigido por ele só vai ter residência quem tem condições excepcionais. Então, chocam-se as informações.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Deputado Henrique Pretti, permita-me. Vou dizer um comentário em torno do problema específico de cooperativa. Há em Belém, como em todo o Brasil, a especulação imobiliária em torno de terrenos. Não estou dizendo nenhuma novidade a V. Ex.ªs Isto é motivo de preocupação do Banco Nacional da Habitação, tanto que já foi determinada aos INOCOOPS a chamada estocagem de terrenos. Na nossa terra, Belém, o problema me parece mais sério, porque, quando é formada uma cooperativa, ela geralmente adquire uma área de terras entre o perímetro suburbano e o perímetro rural, se bem que em Belém as distâncias não são tão grandes. Mas o que ocorre é que, muitas vezes, quando essas cooperativas são formadas, não há os chamados serviços de infra-estrutura: água, luz, esgoto, ruas. Isto até foi motivo, pela manhã — nós vimos — de debates, de uma série de esclarecimentos. No meu entender, acho que, concomitantemente com a compra dos terrenos pelas cooperativas, o Poder Público — e digo isto no meu relatório — deveria correr simultâneo à compra dos terrenos, fazendo as obras de infra-estrutura, que em muitos casos consome até 30% do valor da formação da cooperativa. Então, isto encarece a prestação. Ora, além de o Poder Público não participar ativamente desse processo de infra-estrutura, acontecem coisas, como agora está acontecendo em Belém, de ruas tomadas pelo mato, ruas de conjuntos habitados, com prestações praticamente em dia: não são conjuntos abandonados. Não há recolhimento de lixo, por exemplo, em muitos casos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O que falta, realmente, então, no Pará, pelo que vejo, inclusive pelo que o Dr. Geraldo disse, é uma falta de apoio total por parte do Governo, quer estadual, quer municipal, às COHABs e aos próprios INOCOOPs. Pelas fotografias que vimos nas denúncias feitas, não passa nem carro onde existia carro. E há uma série de medidas pelas quais realmente as COHABs, os INOCOOPs, o próprio Banco Nacional da Habitação ou os Senhores, das Financeiras, não podem pagar.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Veja o seguinte, nobre Deputado: se houvesse conservação do conjunto, se houvesse instalação de obras comunitárias, ou até de serviços comunitários, como posto policial, posto médico, pelo menos nas proximidades, isto ajudaria a que o mutuário se fixasse na área, não querendo mudar de residência. Há coisa de dois meses uma família ia mudar-se de uma casa do conjunto porque o chefe teve um problema cardíaco, sofreu um enfarte. O pronto-socorro mais próximo ficava, digamos, 20 minutos. Uma distância pequena, mas havia o problema do transporte, porque o conjunto ficava no subúrbio e não tinha ônibus de madrugada nem táxi passando por perto. Para se pegar um táxi, no Conjunto Presidente Médici, tem-se que andar 2, 3, 4 quadras enormes. E essa família ia abandonar o conjunto alegando o seguinte: "Não quero mais a casa". "Mas o senhor tem direito à casa". "Pode quitar, mas vou alugá-la, porque o papai morreu exatamente porque morávamos lá, não tinhamos assistência nenhuma." Tenho um caso em minha família. Permitam-me dizer que o meu sogro reside numa casa de um conjunto. Tenho cunhadas que estudam até 11 horas da noite. E o ônibus não percorre todo o conjunto. Deixa-as a uma distância de 500, 1.000 metros da residência. E não há policiamento. Então, correm o risco de quê? De serem assaltadas, de serem agredidas. Tudo isto são dados, muito embora pareçam domésticos, pareçam muito pequenos para a finalidade da Comissão que acho que devem ser considerados.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e o cumprimento por realmente verificarmos que a SOCILAR, da qual V. S.ª faz parte, tem contribuído, na Região Amazônica, em mais de 50% para a construção de casas populares, quer de COHABs, quer de INOCOOPs, atendendo, assim, àquela finalidade do Banco Nacional da Habitação, que lá está sendo cumprida, como é cumprida no meu Estado. Fico feliz com isto, porque entendo realmente que o Banco Nacional da Habitação foi criado com esta finalidade. Agradeço a atenção de V. S.ª

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Se o Presidente me permite, declaro a V. Ex.ª e à Comissão, de modo especial, que a SOCILAR Crédito Imobiliário nunca teve um empreendimento tumultuado. Quando adquirimos a SOCILAR, de um grupo local, haviam dois empreendimentos — Plano Empresarial, classe "A" — que estavam prestes a não serem terminados. Seria mais um esqueleto dentre os muitos que existem pelo Brasil afora, seria mais um ônus, mais um dado para a imagem negativa que o Banco já carrega, há muito tempo, neste País. Para nós seria muito cômodo, àquela altura, dentro do Sistema, acionarmos a companhia seguradora —porque fazemos o seguro de crédito para o empresário e pagamos o prêmio — para que indenizasse o valor do nosso financiamento, porque a construtora estava prestes a encerrar suas atividades por insolvência. Mas decidimos por uma fórmula conciliatória. Chamamos todos os mutuários, que inclusive já haviam integralizado suas poupanças, e propusemos a eles — nós, SOCILAR — intervirmos na obra, fazermos uma intervenção branca. Isto foi feito e terminamos os edifícios. Hoje são dois edifícios no centro da cidade. Os mutuários estão todos satisfeitos e tiramos da companhia seguradora, do Banco Nacional da Habitação e até do Governo, de um modo geral, mais um ônus, mais um dado negativo para sua política habitacional, que acredito que agora está sendo estruturada em termos definitivos. V. Ex.ª vê, pelo próprio requerimento de criação desta CPI, que o seu autor enfoca — tenho avulso — as modificações já implantadas no sistema de financiamento. Chamo a essas mudanças uma forma de humanizar o Sistema, de tentar chegar ao ponto ideal do Sistema. Defendo a possibilidade de que o Banco Nacional da Habitação realmente financie ricos, mas acho que deve financiar também, com mais possibilidades, o pobre, o de menos recursos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Como a empresa de V. S.ª tem agido? A explanação de V. S.ª me deixa satisfeito, porque prova que o Banco Nacional da Habitação está cumprindo, em grande parte, sua finalidade e que V. S.ªs estão realmente de acordo com essa tese e esse princípio.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Devo dar mais um dado a esta Comissão. O Sistema Financeiro da Habitação, com todas as distorções que pode ter ainda, e de que é acusado, já está sendo requisitado para regiões em que não atuam. É o caso, por exemplo, do Território Federal do Amapá, onde, há pouco mais de um mês e meio, instalamos uma filial nossa e par-

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
186

timos para financiar a habitação, que é o nosso negócio. Não estamos fazendo favor nenhum. Queremos financiar e ter o retorno. Se a pessoa é pobre, mas pode pagar-nos, se temos garantias de que o fará, nós financiamos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O negócio é ganhar dinheiro e emprestá-lo para ganhar mais.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Então fomos a Macapá. Lá somos os pioneiros. Nem a Caixa Econômica atua em Macapá. Fui assediado por gente humilde de Macapá, que desejava saber como comprar sua casa e, inclusive, por oficiais da Polícia Militar interessados em formar cooperativas. O próprio Governo do Território estava interessado em formar cooperativas para seus funcionários. Infelizmente, lá, há o problema de terras. O Território do Amapá hoje não dá títulos definitivos. O Território do Amapá, como todos sabem, foi desmembrado do Estado do Pará. Anteriormente era um Município do Estado do Pará. Então são poucas as pessoas, na cidade de Macapá, que tem títulos definitivos; em geral são ainda títulos de cessão. O Governo prometeu-nos que, dentro de 60 dias, estaria com esse problema solucionado, e então, poderíamos entrar para financiar. Ratifico que financiamos qualquer tipo de habitação, desde que haja segurança e tranquilidade. Não queremos criar problema social nem tomar gado de ninguém. Para nós seria muito cômodo, por exemplo, executar os mutuários da cooperativa, após um ano de atraso. Seria muito cômodo para nós. Mas lutamos em conjunto com o Governo do Estado, até conseguir uma fórmula. Felizmente a inadimplência é muito pequena.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª uma vez mais a atenção.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do MDB do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Edson Salame, há quanto tempo o atual grupo SOCILAR retém a responsabilidade da firma?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Chegamos à SOCILAR em 1972, 73, salvo engano.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A razão social da firma era a mesma?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Era: SOCILAR Crédito Imobiliário S/A.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quando foi feita a compra, essa compra veio com a carta patente. Essa carta patente existe para que jurisdição?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Belém, Manaus e Territórios, porque o Banco Nacional da Habitação divide em regiões. Por exemplo, não podemos chegar ao Acre, porque é uma região do Amazonas. Então só as sociedades de crédito imobiliário, com matriz no Amazonas, podem chegar ao Acre. Elas são divididas pelo Banco Nacional da Habitação. Há um caso até interessante, de Rondônia, salvo engano, pois confundo muito o nome dos Territórios. Rondônia é subordinada à região de São Paulo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Há uma observação, no decorrer do seu depoimento, de que o grupo anterior obteve a carta patente mediante concorrência. Houve concorrência pública para concessão dessa carta patente?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O Banco Nacional da Habitação abriu concorrência pública.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em 1972, qual era o capital da SOCILAR?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sr. Deputado, aqui cabe uma informação a V. Ex.ª Eu era um homem eminentemente de vendas. Então fui guindado à diretoria da SOCILAR, mas me tenho principalmente em captação. De forma que esses dados numéricos não me ocorrem. Mas será fácil de obtê-los, porque constam da própria ata de criação da SOCILAR e depois os mandarei a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Também o Relator já solicitou a anexação dos balanços e poderemos apurar esse dado. Mais adiante, no seu depoimento, há referência às unidades construídas com financiamento da SOCILAR, atingindo, em percentuais expressivos, faixas de habitação de interesse social, como V. S.ª mesmo classifica no seu depoimento. Poderíamos ter uma estimativa de diferenciação de custo entre as duas faixas?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Que custo?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Custo financeiro.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Quanto ao custo financeiro, prometi ao Relator enviar uma ficha, inclusive do custo financeiro das diversas camadas do mercado, juros mais baixos para as camadas menos favorecidas, juros mais altos...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Saindo do custo financeiro para o custo da habitação, qual a unidade habitacional mais cara financiada pela SOCILAR?

O SR. DEOENTE (José Edson Salame) — O financiamento máximo está em torno de 350 mil cruzeiros.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E o mais barato?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O mais barato é feito para construção de casas do INOCOOP. Aí depende da renda familiar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não me refiro à relação de causa e efeito entre a aptidão do adquirente e o seu teto. Refiro-me simplesmente ao custo da unidade. A unidade mais barata construída na área da Amazônia é estimada em que valor?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sr. Deputado, temos hoje prestações de conjuntos que giram em torno de 300 a 400 cruzeiros.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não me refiro à prestação. Refiro-me ao custo da unidade, o produto acabado.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Infelizmente não tenho esse número.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Este número pode ser abaixo de 50 mil cruzeiros?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Na Amazônia, de um modo geral? V. Ex.ª me permite uma consulta ao Diretor-Superintendente da COHAB?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pois não.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — V. S.ª poderia informar o preço final da COHAB?

O SR. CICERINO CABRAL DO NASCIMENTO — Conforme concorrência recente, o menor preço foi 25 mil cruzeiros de construção. O menor custo indireto deve estar em torno de 30 a 32 mil cruzeiros, hoje. Já entregamos as últimas casas, cujo custo final foi 25 mil cruzeiros, em 73, mas há visível acréscimo de custo de construção. De maneira que, hoje, o custo final está entre 35 mil a 45 mil e quinhentos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dadas as dificuldades atribuídas à construção na Amazônia, não há, em contrapartida, um programa especial do Banco Nacional da Habitação quanto ao planejamento e execução de construção de unidades habitacionais, tendo em vista as contingências regionais?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não, Deputado. Esse benefício a que V. Ex.ª se refere seria, por exemplo, a queda de preço de material de construção?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Refiro-me a todo e qualquer benefício que o Sistema Financeiro de Habitação pudesse preconizar no sentido de aliviar as dificuldades oriundas da tipicidade amazônica. O Depoente conhece algum plano habitacional específico para a Amazônia?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Específico para a Amazônia não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No seu depoimento, existe uma corajosa afirmação que atribui aos Governos Estaduais e Municipais, sob a alegação de falta de recursos, uma expressiva desassistência naquilo que concerne sobretudo às obras de infra-estrutura, dificultando de maneira invulgar a política habitacional na Amazônia. O seu depoimento inclusive se refere a casos específicos concretos. É do seu conhecimento que o Banco Nacional da Habitação tenha algum convênio com as Prefeituras do Amazonas e do Pará, objetivando obras de infra-estrutura?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Que eu saiba, não. Quando mencionei essas dificuldades, essa desassistência, como V. Ex.ª qualificou, eu me referi ao caso específico de Belém, onde vivo. No Amazonas não tenho condições de fazer uma afirmação dessa natureza.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas a companhia que V. S.ª representa age na área geoeconômica do Amazonas também?

Lote: 10
PRC Nº 112/1976 Caixa: 4
187

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Do Amazonas. Mas não há. Esses casos que identifiquei são de Belém do Pará.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não há nenhum convênio entre o Banco Nacional da Habitação e a Prefeitura de Belém do Pará par obras de infra-estrutura?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — O Banco Nacional da Habitação tem uma série de linhas de financiamentos até para Prefeituras. Elas podem fazer empréstimos para urbanização, mas, no caso do Pará, beneficiando esse conjunto já existente, não conheço nenhum tipo de convênio. Pode ser que, com a instalação dos INOCOOPs e a ampliação das construções de conjuntos em Belém venha a ocorrer esse tipo de convênio, mas, no momento, não tenho condições de afirmar a V. E.ª que exista.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Banco Nacional da Habitação mantém, na área Amazônica, algum centro de treinamento de mão-de-obra para construção civil?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não. Aliás, hoje pela manha, não sei se V. Ex.ª estava presente, o Dr. Geraldo Palmeira chamou nosso pedreiro de polivalente, se não me engano. Realmente, nessa área, temos muita dificuldade de operários especializados. Quando se consegue um operário relativamente bom, ele cobra muito caro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Como empresário, a sua experiência é de que esse treinamento não é difícil, isto é, mão-de-obra especializada pode ser conseguida a curto prazo?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Acredito que sim, se houver um programa intensivo e de motivação do operário para esse tipo de aprendizado. Gostaria de contar aqui o exemplo de um garçon. Quando eu era jornalista, freqüentava um bar em Belém, cujo garçon não tinha a menor aptidão para o cargo. Não estou divagando. Vou só chegar ao ponto ideal. Nesta altura, o SESC estava fazendo um curso de garçon. Então eu lhe disse: "Meu amigo, por que você não faz um curso de garçon?" Ele me disse: "Para abrir garrafa não precisa freqüentar curso nenhum." Então defendo a tese de que teria que haver uma motivação para esses operários, para que eles freqüentassem esse tipo de curso. Acho que seria realmente ideal a preparação da mão-de-obra especializada.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente conhece a tese de construtoras civis de centros urbanos populosos do País, que acreditam na função social do estímulo da construção civil, porque ela absorve mão-de-obra não especializada?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não. Tenho ouvido comentários e lido até sobre o problema de São Paulo. Dizem, em São Paulo, que "o cabeça-chata" não tem nada que fazer e vai carregar cimento na obra. É o único exemplo típico que conheço.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No seu depoimento, há referências aos líderes comunitários e sindicais na ação do aconselhamento dos cooperativados não pagarem as prestações. V. S.ª se refere ao Conjunto Presidente Médici?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quanto a esse Conjunto, V. S.ª ratifica a afirmação anterior de que ele é composto de profissionais liberais inclusive?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Inclusive.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A empresa que V. S.ª dirige mantém empréstimos no exterior com garantias de letras imobiliárias?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Ela é filiada à ABECIP?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — É sim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual a participação que ela paga à ABECIP? Paga só uma mensalidade como filiada ou paga também uma cota ou uma taxa para uma propaganda promovida pela ABECIP?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Pagamos nossa mensalidade e também... a propaganda da ABECIP? Não. Há o Centro de Promoção de Poupança que pagamos. É uma campanha institucional feita pelo Centro de Promoção de Poupança.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Essa campanha é de responsabilidade da ABECIP?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sr. Deputado, existe o Centro de Promoção de Poupança. Não sei se é realmente ligado à ABECIP.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente pode informar, mesmo que aproximadamente, em termos de estimativa, qual o déficit habitacional da Amazônia?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não tenho esse dado.

O SR. DEPOENTE MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente se referiu a um compromisso firmado, num Congresso de Vitória, entre os Agentes Financeiros do Sistema Financeiro de Habtação e os INOCOOPs. Esse compromisso é compulsório ou voluntário?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — É voluntário.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em que termos ele foi estabelecido? Se é voluntário, não é um compromisso.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Foi feito um convênio dos INOCOOPs com os agentes. Através desse convênio somos chamados a financiar também obras ou unidades de interesse social.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Chamados em que condição? Na base de apelo ou de compromisso?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — A partir do momento em que assinamos o convênio, somos compromissados.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E esse convênio estatui um mínimo de comprometimento do meio circulante, sob a responsabilidade do agente financeiro, na aplicação com os INOCOOPs?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não entendi a pergunta.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esse convênio é uma ato multilateral que compromete os seus signatários, isto é, os seus signatários se comprometem a obedecer os termos desse convênio? Nos seus termos, esse convênio estabelece um mínimo que cada signatário se compromete a dirigir o percentual do meio circulante, sob a sua responsabilidade, em financiamentos de obras através de INOCCOPs?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Esse convênio é específico para obras de caráter social.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual o mínimo que ele estabelece de financiamento compulsoriamente dirigido a obra social?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não tenho o número, Sr. Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente poderia mandar uma cópia desse convênio? A SOCILAR assinou esse convênio?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Mando sim Senhor. Assinou o convnêio.

O SR. DEPóOENTE (José Edson Salame) — A Caixa Econô-Agradeço a V. S.ª Quanto ao TAC (Taxa de Abertura de Crédito) que, segundo o Depoente, a Caixa Econômica também cobra, V. S.ª pode ratificar esta afirmação?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — A Caixa Econômica Federal pode cobrar até 1% do TAC. Se cobra realmente, não posso afirmar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quanto cobra a SOCILAR? De 1% a 5%. E qual o critério dessa cobrança na definição do percentual? Isto, é, pelo que entendi do depoimento, a SOCILAR, como qualquer outro agente financeiro do sistema, pode cobrar o TAC de 1 a 5%, isto é, não pode cobrar o TAC inferior a 1% nem superior, a 5%. É esse o entendimento do Depoente?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sr. Deputado, como disse há pouco a V. Ex.ª, sou homem nitidamente de captação. Muito embora eu tivesse sido convocado aqui, na qualidade de Diretor Superintendente da SOCILAR, de fato sou um homem de captação. Há certos números que não tenho em mente. As perguntas que V. Ex.ª me faz, e de pronto não respondo, gostaria de deixar claro a V. Ex.ª que mandaria com muito prazer esses dados todos posteriormente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço e, apenas para explicitar, gostaria de detalhar a pergunta, isto, é se o TAC cobrado pela SOCILAR e demais agentes financeiros está entre o limite de 1 a 5%.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não posso dizer isso com segurança, no momento, e me furto inclusive à sua pergunta. Não é nenhum desapreço a V. Ex.ª nem à douta Comissão, mas realmente gostaria de mandar a V. Ex.ªs esses números posteriormente. Inclusive pode ser que eu tenha feito algumas declarações inconsistentes. De forma que quando se tratar de números, prefiro examinar particularmente o problema social do Banco Nacional da Habitação, o problema do mutuário, de modo geral. Quando se trata de número gostaria de recolher dados e subsídios para mandar a esta Comissão. Não se trata

evidentemente de nenhum desapreço a esta Comissão, nem quero me furtar a responder perguntas, mas confesso a V. Ex.ª que este é um assunto que não domino com grande intensidade. De forma que, em se tratando de números, de pesquisas, de dados numéricos, mesmo em torno do TAC, em torno de valores de financiamentos, de modo geral, eu me permitiria responder a essas perguntas todas por escrito. Acredito que a Comissão, através da sua Secretaria, me encaminhará as perguntas, de preferência hoje, e dentro de 72 horas, no máximo, esses dados todos estarão aqui com V. Ex.ªs.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Depoente, a recíproca é verdadeira. As perguntas não visam outro objetivo senão o de recolher subsídios para esta Comissão, que tem sob a responsabilidade matéria relevante. Devo esclarecer, com a permissão do Sr. Presidente, que um depoente não é obrigado a conhecer de pronto todos os dados aqui indagados e que a resposta "desconheço o dado" é perfeitamente aceitável. Apenas a Comissão não pode abrir hão de sua prerrogativa e, mais do que isso, do seu dever de perguntar sobre números, porque são parâmetros.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — É básico.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente é empresário, trabalha com números, zela e cultua os números e sabe perfeitamente que eles definem os parâmetros de todo o sistema e, inclusive, exprimem o sentido mais social ou menos social do sistema. Falando em números, o Depoente falou que o dinheiro da Caixa Econômica Federal é mais barato do que o dinheiro de outro agente financeiro. Isso foi uma parte do seu depoimento. Realmente o Depoente ratifica a afirmação de que o dinheiro da Caixa Econômica Federal é mais barato?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Posso até ter feito uma declaração apressada, digamos assim, mas a Caixa Econômica tem outros meios de captação, por exemplo, a Loteria Esportiva.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Isto foge ao Sistema Financeiro de Habitação. O fim precípuo nosso e a respeito do Sistema Financeiro de Habitação, e a minha pergunta é a seguinte: quais seriam os privilégios da Caixa Econômica Federal em relação aos demais agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação, apenas no que concerne ao Sistema?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Basicamente confesso a V. Ex.ª que não conheço a estrutura da Caixa Econômica. Apenas acho que a Caixa Econômica deve captar muito mais do que os agentes financeiros de habitação. Pela própria imagem de segurança que ela tem de ser o órgão do Governo, acredito que ela capte muito mais do que todos os agentes financeiros de habitação. Então para ela, por exemplo, os recursos vêm mais rapidamente. Ela tem muito mais recurso para financiar do que nós, como agentes, ou do que a SOCILAR particularmente. É preciso também chamar a atenção de V. Ex.ªs para o fato de que eu, na minha região, tenho problemas que muita gente não tem. Vejam, por exemplo, Belém do Pará, onde é difícil captar recursos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Daí minha pergunta a respeito de qualquer plano específico para a Região Amazônica. Acho que esta CPI deve fixar posição em advogar para determinadas regiões geo-econômicas brasileiras planos específicos de estímulos e de incentivo.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não sei se foi o Sr. Geraldo Palmeira que, de manhã, se referiu rapidamente à questão de regionalizaão para financiamentos. Parece-me que o Sr. Geraldo Palmeira, se não defende, pelo menos insinua a tese de que os financiamentos para São Paulo deveriam ser diferentes dos de Belém do Pará. Nesta cidade não temos uma indústria de material de construção, com exceção de uma fábrica de cimento. Então o construtor tem que, inclusive, mobilizar seu capital, porque às vezes falta azulejo, falta tudo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas, voltando ao custo do dinheiro, o custo do dinheiro da CEF — da Caixa Econômica Federal — é o mesmo custo do dinheiro de qualquer outro agente financeiro? Eu me refiro ao custo direto, isto é: no programa A, dentro dos limites tais e tais, o custo é este: no programa B, dentro dos limites tais e tais, o custo é aquele. O custo — e nesses termos bastante específicos — das operações financeiras, o custo financeiro da CEF é o mesmo dos agentes financeiros do sistema?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não, daí que digo a V. Ex.ª que posso ter até feito uma declaração apressada, quando falei em custo do dinheiro. Retiro, inclusive, a declaração, porque, realmente, não tenho como mostrar a V. Ex.ª Retiro a declaração anterior e peço que conste das notas taquigráficas, porque não tenho condições de afiançar a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Haveria condições do Sr. Depoente adiantar se os empréstimos repassados pela SOCILAR, se eles além da correção monetária, evidentemente, têm os juros — esses juros, se não me engano, de acordo com a legislação atual têm um limite máximo de 10% — além da correção monetária.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Eu não tenho esses números, Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não tem o número. Esta pergunta é importante, porque a...

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Eu mando isso a V. Ex.ª dentro de 72 horas, Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Nao, não. Exato. Não tem o número...

No seu depoimento, Dr. Salame, V. S.ª se referiu no caso da nossa Tropical. Nossa Tropical por que se localizava na Amazônia?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Sim, na Amazônia.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não é por que fazia parte do grupo não, não é?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E nem dos antecessores?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E a liquidação extrajudicial do grupo TAA fez com que o sistema financeiro, na Amazônia, tivesse que "engolir algum caroço?" Eu explicito a minha pergunta.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não, já entendi, me permita. Pelo que sei, existem empreendimentos — me permita a expressão "embananados".

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Exato.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Existe. Ainda há pouco, eu estava passando uma vista d'olhos na denúncia recebida, acerca da Cooperativa Bela Vista e, naquela denúncia, eles falam em Morada dos Ventos. Morada dos Ventos é um conjunto que não tem nada com cooperativas. Foi um conjunto que estava sendo financiado pelo chamado Grupo TAA, como há também, lá em Belém, o Império Amazônico, há também o Conjunto Itamaraty, salvo engano. Há algum conjunto, em Belém, que está com as obras paralisadas. Então, agora, o Banco Nacional da Habitação, depois da liquidação extrajudicial, depois dessa primeira fase, que é tomada de depoimentos e tudo, está estudando e pelo que sei está estudando uma forma de ultimar esses empreendimentos e viabilizá-los.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Os empreendimentos financiados pela então Tropical foram absorvidos por que agente financeiro?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Nenhum ainda, Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Nenhum ainda?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Nenhum ainda.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Estão pendentes.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Estão pendentes.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E parados.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Estão parados.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No seu depoimento o Senhor fala na imagem negativa do Banco Nacional da Habitação, referindo-se, inclusive, aos esforços no sentido de recuperar essa imagem. O depoente poderia explicitar melhor o que ele considera imagem negativa do Banco Nacional da Habitação?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — A imagem negativa do Banco Nacional da Habitação — V. Ex.ª sabe perfeitamente, como toda a Comissão — que houve uma série de mudanças nos tipos de financiamento da casa própria. Por último, foi criado o chamado Fundo de Compensação de Variação Salarial. Esse Fundo de Compensação de Variação Salarial fez com que hoje o mutuário, quando compra uma casa, ele já sabe exatamente em quantos meses ele vai pagar a casa. Ele já sabe. Por exemplo, comprou em 25 anos, então ele sabe que quando pagar a última prestação, está quitada a casa, independente do saldo devedor. Mas, no início, havia o problema a que se referiu o ilustre e nobre Deputado JG

de Araújo Jorge, que havia correção trimestral. Então, esse problema de correção trimestral, realmente, marcou o Banco Nacional da Habitação não tenha dúvida. Hoje, V. Ex.ª encontra mutuários, até de faixas mais esclarecidas, que dizem: — "O que? Banco Nacional da Habitação? Não, Não quero nem conversa." Afora isso, pelo menos em Belém, não sei se nos outros Estados, houve também a imagem do corretor de imóveis — e aqui não vai nenhuma acusação aos corretores, mas houve casos em que unidades foram vendidas e que não se esclareciam ao comprador das unidades, não se dizia a ele se havia ou não correção, se o saldo trimestral... Devo dizer a V. Ex.ª — ainda há pouco falei em desinformação em torno do sistema — e à Comissão, de modo geral, que ocorreu até um caso doloroso há pouco, em Belém: fomos procurados por um sargento reformado da Marinha, mutuário de uma casa na MAREX, cuja prestação, hoje, salvo melhor juízo, deve estar em torno de 700 cruzeiros, 600 cruzeiros. Casas, como eu disse ainda há pouco, hoje para repassar o financiamento há um ágio até de 50, 60 mil cruzeiros. Ele me procurou, dizendo que lamentavelmente não poderia mais pagar a prestação. Estranhei, porque sargento tem uma renda razoável, pelo menos para a região. Disse: "Mas, você, qual é o problema? Ele disse: O problema é que fui considerado incapaz e perdi uma série de vantagens inerentes à minha função, quando na ativa. De forma que vou ter dificuldades para pagar. Tenho certeza de que vou ter dificuldades para pagar. Disse a ele: Bom, se você foi julgado incapaz, automaticamente, quitamos a casa, não tem problema. Você me traz a certidão de incapacidade física, dada pelo grupo de saúde da sua unidade e nós quitamos. Ele me disse: "É, mas acontece que fui considerado incapaz em 1972 ou 1973. Então, é o que digo a V. Ex.ª É uma desinformação que existe em torno do sistema. O Banco Nacional da Habitação ainda carrega o ônus da famosa correção monetária trimestral, aquela em que o mutuário, segundo dizem, porque nessa época eu nem estava no sistema — eu era jornalista — não parava mais de pagar a prestação. Mas, hoje, já há outros tipos de incentivos para o mutuário; já há aquela devolução da Lei n.º 1.358, salvo engano. É uma série de medidas, cuja tendência é melhorar, inclusive, melhorando a imagem do Banco conseqüentemente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quanto é que custa uma carta patente, hoje, na Amazônia, de agente financeiro do Banco Nacional da Habitação?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não sei, Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não sabe? O Depoente falou também em necessidade de humanizar o sistema: qual a receita que o Depoente daria para essa humanização do sistema?

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Não. Não tenho receita e nem poderia fazer milagres. V. Ex.ª veja, que há equipes e mais equipes. A própria Comissão é um caso típico que tenta estudar, que estuda, aliás, ausculta opiniões, ausculta problemas de várias regiões do País em busca da fórmula ideal; mas em termos locais por exemplo, devo dizer a V. Ex.ªs, inclusive me repetindo, que essa assistência dos Governos, fazendo a infra-estrutura dos conjuntos, já reduziria o custo do empreendimento. Então, os Governos seriam de qualquer forma quase remunerados, porque há o Imposto Predial que todo mundo paga, seria, evidentemente, a longuíssimo prazo — permita-me — mas, pelo menos haveria uma recuperação do que fosse empregado ali, afora, é lógico, proporcionar o bem estar da população, que é obviamente a obrigação de todos eles.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, agradeço ao Depoente a maneira com que gentilmente respondeu minha inquirição e me permito, ao fazer esse agradecimento, uma extravasão, lembrando, registrando os laços de apreço que me ligam ao Pará e à gente paraense. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está encerrado o depoimento do Dr. Edson Salame.

O SR. DEPOENTE (José Edson Salame) — Eu pediria vênia a essa Comissão no sentido de que tudo que esclareci aqui, tudo que se relaciona a números, gostaria — e peço permissão neste momento à Comissão — de rever com mais calma, com mais tranqüilidade em Belém do Pará e de lá mandar todos os esclarecimentos necessários. Talvez eu tenha sido, até certo ponto, apanhado de surpresa para esse depoimento, sobre uma matéria, assim importante, porque realmente o chamamento que me foi feito, salvo engano, foi na quinta-feira para viajar para Brasília. É evidente que um assunto desses, de tal envergadura mereceria os cuidados os mais especiais de nossa parte. Esse depoimento que fiz por escrito foi quase que de afogadilho. Acredito, a despeito de tudo, que terei focado os detalhes, os problemas mais importantes que enfrentamos como agente financeiro da habitação do norte do País. Mais uma vez ratifico minha solicitação de que, se fosse possível, todo o meu depoimento, no que se relacionasse a números, ficasse, por gentileza, em aberto, até eu mandar as informações, todas por escrito, quer no que tange à cobrança de juros, quer no que tange ao custo de dinheiro; que esse meu depoimento aqui não fosse considerado como definitivo e até mesmo fossem registrados esses dados, que eu enviaria posteriormente, através de números definitivos, escritos e totalmente com responsabilidade nossa. De forma que é um apelo que faço à Comissão e espero ser atendido, no sentido de não ser considerado os dados numéricos que forneci durante o meu depoimento.

Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. S.ª será atendido. A Secretaria encarregar-se-á de solicitar a V. Ex.ª os dados referentes às inquirições feitas pelos Srs. Parlamentares.

3.º Depoente: CICERINO CABRAL DO NASCIMENTO

Diretor-Presidente da COHAB—PA

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores-Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O depoimento a seguir será do Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Diretor-Presidente da Companhia de Habitação do Pará. Convidamos S. S.ª a sentar-se à Mesa dos trabalhos. O ilustre depoente é arquiteto e atual Presidente da Companhia de Habitação do Estado do Pará, ligado ao sistema financeiro de habitação. Seu **curriculum vitae** fica fazendo parte do depoimento, perante esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Vamos ouvir o compromisso de S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade no que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Diretor-Presidente da Companhia de Habitação do Estado do Pará.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ao dizer que nos sentimos profundamente honrados em comparecer a esta Comissão Parlamentar, gostaríamos inicialmente, de solicitar a permissão de V. Ex.ªs, para listar algumas colocações que nortearão um pensamento global a respeito da atuação da COHAB do Pará, sem ordem de importância ou prioridade, de vez que os assuntos se interligam ou se interpenetram, independendo de uma seqüência mais rigidamente colocada.

Entendemos que uma visualização mais completa do Sistema Financeiro da Habitação, só será possível, a partir de todas as variáveis que o envolvem. Nos parece importante, que as nossas idéias claramente obedeçam a uma linha de sinceridade, sem receio de examinar assuntos aparentemente gastos por debates que muitas vezes se tornem estéreis.

Não temos a pretensão de dissertar sobre o Sistema Financeiro da Habitação. Outras pessoas que nos antecederam nesta CPI, por certo já o fizeram com maior propriedade, e as informações delas advindas serão suficientes para uma análise do seu funcionamento. O que trazemos são algumas informações que pelas suas particularidades e condições próprias, possam contribuir para as análises e diagnósticos desta Comissão.

A COHAB—Pará criada e instalada em princípios de 1965, pela Lei Estadual n.º 3.282, de 13-4-65, como órgão integrante do Sistema Financeiro da Habitação, teve definido o seu objetivo principal no **estudo e equacionamento dos problemas relacionados com a habitação popular, o planejamento e a execução de suas soluções.**

Com âmbito de atuação em todo o Estado do Pará, a COHAB—Pará, tem a responsabilidade de definir ao Governo do Estado, a sua atuação no que se refere a oferta de moradia própria, às famílias cujo rendimento não ultrapasse a faixa de 5 (cinco) salários mínimos regionais.

A criação das COHABs — Companhias de Habitação Popular, nos diversos Estados e/ou Municípios — teve como propósito primeiro, equacionar o problema da oferta de habitações às faixas de população, que por falta de renda não pudessem absorver as produzidas pela iniciativa particular. Assim as COHABs, Empresas de Economia Mista com capital majoritário dos Governos locais, cuidam especificamente, de planejar e produzir casas que a custo menor de construção; terrenos a preço de aquisição; infra-estrutura e equipamentos custeados pelos poderes públicos e juros subsidiados pelo Banco Nacional da Habitação, possam ser colocados ao alcance das famílias de menor poder aquisitivo.

Entendemos entretanto que o desempenho das COHABs, está intimamente ligado e ao mesmo tempo dependente, de uma série de fatores, capazes de condicionar a produção, influir no tempo de execução e consequentemente no custo final das unidades produzidas.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
188

São fatores fundamentais a um bom desempenho das COHABs:

1. Uma produção contínua e programada mediante definição de mercado. Este procedimento tanto possibilitaria economias de escala como o dimensionamento correto de projetos.

2. As possibilidades financeiras dos Governos Estaduais e Municipais, para o apoio necessário ao desenvolvimento dos projetos. Não sendo os custos de equipamento e infra-estrutura — escola, saúde, segurança, água, luz e drenagem — incidentes nos valores finais das habitações, terão os poderes públicos locais que absorver tais despesas.

3. O espaço físico de atuação, o nível de renda da população, a oferta de materiais de construção e a disponibilidade de mão-de-obra especializada, (pedreiro, carpinteiro, pintor, eletricista, encanador, etc.), a custos compatíveis com os objetivos propostos.

A par desses aspectos, passam as COHABs de todo o Brasil, desde o ano passado por intensa reativação, sendo sensível a melhora de seus desempenhos.

A reativação das COHABs deve-se principalmente a reformulação do Plano Nacional de Habitação Popular — PLANHAP, realizada pelo Banco Nacional da Habitação a partir de 1974.

Dentre as modificações introduzidas, a redução das taxas de juros ao mutuário final, o financiamento da produção às COHABs, a possibilidade de estocagem de terrenos, a redução das taxas de juros nos empréstimos aos Governos Estaduais — função da menor renda per capita — são efetivamente as mais decisivas.

A adesão ao PLANHAP pelos Governos Estaduais, tem sido de fundamental importância ao Sistema.

A condição de Agente Promotor e Financeiro, de empreendimentos habitacionais concede às COHABs uma posição singular dentro do Sistema: produzir e administrar.

A condição institucional das COHABs — Empresas de Economia Mista, emprestam-lhes automaticamente uma co-responsabilidade dos poderes públicos, na manutenção de conjuntos habitacinais, além é claro da urbanização dos mesmos.

Este aspecto restringe a ação da iniciativa particular às áreas urbanizadas, o que seria impossível às COHABs pelo custo dos terrenos.

A estocagem de terrenos deverá evitar que as COHABs e/ou Governos locais paguem terrenos a preços elevados por urbanização que realizaram. Este fato tem afastado cada dia, os projetos de interesse social das malhas urbanas.

Outro aspecto a ser considerado, é a valorização do imóvel financiado, que se afirma como um dos aspectos de importância para o sistema.

Não se pode atribuir injusta a correção monetária dos empréstimos — ou mais precisamente das prestações — sem se levar em conta a valorização do imóvel adquirido.

A mobilidade nos conjuntos habitacionais é cada dia maior, em decorrência de novos e maiores valores assumidos pelos imóveis.

As quitações extraordinárias de empréstimos crescem em número, cada dia.

As transferências de imóveis aumentam, e os lucros auferidos nas transações, as vezes são superiores aos saldos devedores dos mesmos.

A valorização dos imóveis é função da qualidade dos imóveis e conservação dos conjuntos. Um bom planejamento é indispensável para que isto ocorra.

Outro aspecto importante a ser considerado é a elevação do salário mínimo a percentuais maiores que os das prestações. Está ocorrendo uma redução natural nos níveis de comprometimento com as prestações.

Além da desvinculação dos reajustes das prestações, dos índices atribuídos aos salários, o incentivo fiscal concedido aos mutuários do SFH, para abatimento nas prestações, representa um grande desafogo nas prestações, particularmente aos mutuários de COHABs.

Para deixar a V. Ex.as uma idéia do que vem realizando a COHAB—Pará, gostaríamos de fazer as seguintes colocações:

Tem a COHAB—Pará atuado prioritariamente na Região Metropolitana de Belém, onde se localiza mais de 90% das unidades produzidas até esta data.

A justificativa principal dessa atuação concentrada é a própria distribuição da população. Enquanto o Estado tem uma densidade média de 1,60 hab/km² a microrregião de Belém possui 416 hab/km². A microrregião 12, a segunda colocada por densidade, 24 hab/km². A de menor densidade é a microrregião 4, com 0,05 hab/km². Outro fator condicionante é a própria escala territorial do Estado.

Apenas para ilustrar: a densidade média do Estado, de 1,6, está contrastando enormemente com os 416 de Belém. Isso, comparado, o Estado de São Paulo tem 71 habitantes por quilômetro quadrado. E a segunda colocada vem para 24, que é a região bragantina, a mais densa da região.

Não tem o Estado uma profunda carência habitacional e as condições de habitabilidade são quase sempre ditadas pelas condições externas, que pelas soluções habitacionais em si.

Quer dizer isso que a solução habitacional na região é muito mais provável por um esforço próprio do que em certos lugares, como por exemplo, Brasília, para citar um exemplo presente de dificuldade de material para soluções próprias, no caso, a madeira.

Está a COHAB—Pará, no momento, executando o Plano Estadual de Habitação, que prevê para o período 75/79 a concessão de 18.277 novos financiamentos através de 3 (três) programas diferentes:

Produção de habitações	6.512
Lotes urbanizados	8.249
Ampliação e melhoria	3.516

1.154 habitações foram iniciados em 1975 e no momento 1.034 casas e 306 lotes urbanizados já se encontram licitados e em vias de contratação.

Essa programação de 75 a 79, já temos algum adiantamento da programação, tanto do ano passado como deste ano.

Este esforço do Governo Estadual deverá investir em habitação popular cerca de 10 vezes o anteriormente aplicado.

Diga-se de passagem, 10 vezes, considerando também os 10 anos da COHAB, anteriores.

Para garantir o cumprimento da programação estabelecida, algumas providências estão sendo tomadas em estreita colaboração com a administração estadual.

Como por exemplo:

Incremento à produção de materiais básicos — tijolo e telha cerâmica — de forma a atender a demanda provocada pela execução do plano;

Em estudo recente, não temos em Belém e nas regiões vizinhas, como atender à nova demanda provocada pelos programas da COHAB, principalmente com material cerâmico.

Padronização da produção de materiais cerâmicos principalmente da telha, com vistas a seu melhor aproveitamento.

Hoje em dia toda a produção levantada de telha nas regiões que servem Belém seria inferior a 60% do que a COHAB vai precisar. Por conseguinte não podemos, sem um estímulo, alimentar esperanças de que o programa seria cumprido nos prazos previstos.

Estocagem de terrenos mediante aquisição com financiamento do Banco Nacional da Habitação.

Outra providência que já foi razoavelmente discutida aqui, que é da mais alta importância para que o programa possa ter uma continuidade nos 4 anos.

Implantação do Sistema de Inscrição Permanente de candidatos a casa própria, garantindo assim uma programação e dimensionamento de projetos em função da demanda efetiva, bem como uma comercialização mais justa e criteriosa.

Esse sistema de inscrição está sendo implantado em convênio com a SHIS de Brasília e deverá fornecer os elementos necessários ao planejamento efetivo em função de uma demanda já detectada. A demanda que nós chamaríamos de demanda em potencial, porque não se conhece realmente a carência habitacional, a não ser por estimativas, como V. Ex.as poderão encontrar neste documento, através de dados indiretos da Fundação IBGE.

Estabelecimento de uma programação que permita a preparação de mão-de-obra especializada visando o atendimento da demanda e a garantia de qualidade dos serviços executados e assim da durabilidade da própria habitação.

Para ilustrar, a COHAB nunca executou mais do que 400 casas ao mesmo tempo e para juntar 300 operários num único conjunto teve dificuldades há 2 anos. É de se esperar que se isso for multiplicado por 10, essa necessidade, não só de uma só vez, é claro que a dificuldade irá surgir naturalmente. Então, há uma preocupação do Governo Estadual, da COHAB, no sentido de fazer com que programas, como o PIPMOs, sejam utilizados de modo a que se garanta essa mão-de-obra num espaço de tempo curto. Isso é importante, não apenas para viabilizar a execução, mas para melhorar a qualidade da habitação. Em síntese, já há anotações posteriores ao documento. Gostaríamos de nos referir a algumas coisas que já foram ditas aqui. A nosso ver — este é um ponto de vista pessoal — não haverá uma receita nacional para o sistema.

O caso da regionalização regional, levantada muito bem pelo Deputado, é talvez um dos pontos principais de solucionamento. A situação, na Região Amazônica, é muito impar. Não podemos tratar coisas tão diferentes de maneira igual. Já há regionalização do financiamento para Governos estaduais, em função da renda **per capita**. Quer dizer que Estados mais pobres pagam menos juros. O Estado do Pará paga 2%. Os Estados mais ricos chegam a pagar 7%. Nestas condições, o mutuário também necessitaria de um tratamento desses. Tivemos oportunidade, no ano passado, na Comissão da Amazônia, de apresentar um documento em que dávamos dados muito elementares, mas que são o fundamento de todo o argumento. Temos custos de construção diferentes para, às vezes, realidades diferentes em termos de necessidade. Onde custa mais caro um saco de cimento, é também onde a família é maior. Se formos para o Acre, o saco de cimento custa duas vezes mais do que em Belém. Onde o salário nominalmente é menor, é exatamente onde se importa tudo para construir. Importa de São Paulo material de acabamento, a ferragem, a louça, se importa tudo. Onde também se deve vestir e comer mais caro. Um quilo de tomate em Manaus, no ano passado, custava 12 cruzeiros. Nestas condições a visualização do sistema não pode ser feita, não pode continuar a ser feita, ou não deveria continuar a ser feita de maneira uniforme. Há necessidade de um tratamento adequado a cada situação, pelo menos em situações mais definidas. Vemos que o PROFILUB, que é, no momento, um dos programas lançados pelo PLANAPE, produção de lotes urbanizados, deve ser um excelente instrumento para se atingir as camadas que não poderiam ou que não terão acesso a casa própria. Entretanto, é um programa que vai exigir um certo amadurecimento. Ele precisará de algum tempo para produzir resultados, ou pelo menos para que a gente sedimente a idéia e possa evoluir. A explanação, hoje, do nosso companheiro Geraldo Palmeira, de que o RECOM — o RECOM é o financiamento de material de construção — pudesse ser feito através do vendedor do material, e não ser feito direto ao consumidor do material, era uma forma de simplificação e até uma forma de viabilizar a venda de material financiado. Ele disse muito bem: o produtor do material, o intermediário na venda do material, ele faz o financiamento, ele normalmente financia. Então, seria bom que os recursos do RECOM, hoje colocados à disposição do usuário que não chega a utilizá-los, principalmente na faixa que nós atuamos, por dificuldades naturalmente legais de usar, poderia ser colocado à disposição dos revendedores de materiais, e aí nós teríamos um excelente instrumento para o PROFILUB, ou seja, para aqueles que, comprando um lote urbanizado, possam ter uma ajuda efetiva na solução da moradia. Eu faria outra referência. Pedi, no início, pra dar umas idéias esparsas, mas V. Ex.as vêem que todas elas se juntam no final. É que posso falar em receita, naquilo que se poderia fazer para melhorar o sistema e na discussão hoje, pela manhã, eu lembrei do **living** levantado por um dos diretores do banco. Esta notícia saiu nos jornais — um **living** habitacional. Um exemplo muito simples — uma casa de 30 mil cruzeiros, vendida a 300 prestações, ou seja, a 25 anos, a juros de 4%. Teríamos, no início, 100 cruzeiros de amortização e 100 cruzeiros de juros: 200 cruzeiros de prestação. Entretanto, se o **living**, ou seja, a casa construída pudesse ser alugada pelo custo financeiro, ou seja, pelos juros, talvez pudesse compatibilizar casa a muita gente, porque nós teríamos uma prestação em 50% reduzida. É claro que o aluguel só poderia ser raciocinado em termos de uma solução precária, porque o anseio de propriedade é inerente a cada um de nós. Mas, numa situação transitória, com opção de compra, me parece seria válido. E mesmo somos levados a raciocinar desta forma pelo fato de que há particularidades que nós não atenderemos de maneira nenhuma comercializando casas em 25 anos, ou seja, exigindo uma solução definitiva para situações transitórias. Temos casas de habitação em Altamira, casas de habitação em Santarém, em Marabá, que são cidades polos da Amazônia, pelo menos pretende-se transformar, são da maior importância econômica para o Estado, e certamente aí, se aparecermos oferecendo casas a 25 anos, não teremos o mesmo mercado se oferecêssemos casas em aluguel com opção de compra. É uma idéia, acho que precisaria ser discutida e mais aprofundada, porque surgiria uma desvantagem imediata. E a conservação desta casa, como ocorreria? Se o banco é o verdadeiro dono do imóvel, e o aluga, ou se não é o banco, mas é um agente, ele estaria se garantindo. Apenas o valor, a importância aplicada continuaria valorizando cada dia. E nós já vimos que uma boa casa, uma casa bem construída, bem localizada, bem planejada, o crescimento do seu valor efetivo é superior ao da correção do seu saldo devedor. Isso pelo menos tem acontecido conosco. Então, quem emprestasse o dinheiro teria a garantia de ter o imóvel no valor correspondente. A quem ficasse com a casa, estaria pagando o custo do empreendimento realizado. Ao tempo da comercialização, então, ele assumiria a responsabilidade pelo crédito gerado. Outra referência, parece-me de muita felicidade, é a da utilização do próprio esforço de cada um na solução da habitação. Temos em Belém o caso das baixadas, que corresponde mais ou menos aos alagados da Bahia, só que em outra escala. As nossas baixadas correspondem mais ou menos a 4 vezes os alagados, em termos de população — os alagados têm 90 mil pessoas, nós temos 350 mil pessoas, as baixadas de Belém têm 2.000 hectares, ou seja, 40% da área urbana, de pessoas que vivem supostamente, quase todas, em sub-habitações, que são sub-habitações pela conformação da casa em si, pela solução da casa, pela precariedade da casa, mas são sub-habitações pelo fato da ausência de certos serviços básicos de infra-estrutura. Daí a afirmação de que o caboclo da Amazônia, o homem da Amazônia, tem melhores condições de equacionar o problema da sua casa própria. E faz, faz com muita coragem. E isso precisa ser aproveitado, porque é caderneta de poupança de cada um. Acho que a partir da hora em que se junta esforços, daremos, com certeza, um grande passo na solução da casa própria, que não é propriamente a construção de uma casa nova. É talvez ajudar a família na solução que já começou. Outro aspecto que estou lembrado é o da descentralização das decisões do banco, não para viabilizar a parte operacional, porque a gente pode se relacionar muito bem com o Banco Nacional da Habitação, com as gerências regionais, mas está faltando ainda nas decisões a visão local, e com uma carência muito profunda nas soluções da visões regionais. Um projeto analisado no Rio não pode ter uma visão do Amazonas. Isto nos ajudaria muito a pensar no equacionamento da habitação para a nossa região, que é um equacionamento totalmente diferente. Tem que ser totalmente diferente do resto do País. Com relação ao apoio da administração local, eu faria apenas uma intervenção para fazer justiça. A COHAB do Pará recebeu do Governo anterior todo o apoio que pode receber, que o Governo podia dar. No momento, o Governo tem a política habitacional como prioridade, uma das primeiras prioridades do seu Governo, tanto que uma das primeiras atitudes foi a de aderir ao Plano Nacional de Habitação e tem envidado todos os esforços para que este plano seja cumprido na íntegra. De forma que quanto à administração local, à administração estadual, nós não temos nada a reclamar. Nós temos a infra-estrutura, o equipamento, pago pelo Governo do Estado, e isto é naturalmente tomado por empréstimo ao Banco Nacional da Habitação. Eu faria uma ressalva, para não ser omisso, com relação ao apoio municipal, é que nós operamos na região metropolitana. Nosso projeto, por necessidade de área, por necessidade de compatibilizar custo de terreno, hoje está fora do Município de Belém. E, como comparação, o município, a área metropolitana paradoxalmente tem dois municípios, e este município pequeno, município satélite, mesmo considerando o Município de Belém um município pobre, ele só tem de receita o equivalente a 1% da receita de Belém. Então, é absolutamente impossível viabilizar PLANAP, com a ajuda de uma prefeitura nestas condições. De maneira que o Estado decidiu, encampou a briga e os serviços principais são feitos através das concessionárias, COSAMPA, Companhia de Água e Esgotos, CELPA, Companhia de Eletricidade, e o equipamento, naturalmente, é financiado e repassado às Secretarias correspondentes. Assim, Srs. Deputados, ao concluir a nossa exposição, esperamos ter trazido a esta CPI uma modesta contribuição da COHAB—Pará, ao entendimento subjetivo do desempenho do Sistema Financeiro de Habitação. Fizemo-lo de todo o grado; desculpamo-nos, entretanto, pelas falhas e incorreções que possamos ter cometido.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A segunda parte do depoimento do Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Presidente da COHAB do Pará, destina-se à inquirição por parte dos Srs. Deputados.

Tem a palavra o nobre Relator, Deputado Fernando Gama, do MDB do Paraná.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Depoente, Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Presidente da COHAB do Pará, inicialmente a minha primeira pergunta é no sentido de que V. S.ª nos informe, uma vez que a COHAB—Pará foi criada em 13 de abril de 1965, em que data V. S.ª assumiu a Presidência?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Em abril de 1973.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Portanto, 8 anos após a fundação. Qual a sua impressão da atuação da COHAB anteriormente à sua gestão, ao assumir a sua Presidência?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — A COHAB produziu nesses 8 anos anteriores, eu diria até 1971, 990 unidades, das quais 834 em Belém. Produziu 102 casas em Castanhal; 52 em Flores; em 1971, quando nós assumimos a COHAB, na qualidade de Diretor-Técnico, produziu 118 casas. De 1968 — quando as casas produzidas em 1966 e 1967 foram colocadas na comercialização — em 1972 não houve nenhuma unidade colocada à disposição em Belém. Nós tivemos conhecimento de projetos elaborados e encaminhados, mas houve dificuldades e não conseguimos apurar, mas a realidade dos fatos é que neste período de 1968 a 1972 nenhuma casa foi colocada à comercialização em Belém. Não temos informações precisas de que fatores tenham influenciado nesta dificuldade de produção de casas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma das críticas na reunião de hoje, principalmente no tocante ao Plano

Caixa: 4 Lote: 10 PRC Nº 112/1976 189

Habitacional no Estado do Pará, mais precisamente em Belém, foi a relativa à urbanização, a ponto de termos recebido denúncias a respeito de conjuntos habitacionais, como o Conjunto do Império Amazônico; do Conjunto Morada dos Ventos, em ruínas, sem urbanização, sem calçamento, sem água, sem esgotos, do Conjunto Panorâmico; do Conjunto Bela Vista e do Conjunto Jardim das Américas. Vê V. S.ª que há inúmeros conjuntos residenciais que se encontram sem esta infra-estrutura e, de um modo geral, abandonados. E ao que me parece, esses conjuntos, pelo tipo de construção, pela área, e pelo valor das unidades, estão exatamente dentro da faixa da COHAB. Essas irregularidades surgiram na gestão de V. S.ª ou posteriormente? Quando V. S.ª assumiu já encontrou essa situação, com relação a esses conjuntos?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Deputado, a COHAB em 1971 havia produzido 990 casas e elevou esse número a 1.112 unidades, ao final do Governo passado, do Governador Fernando Guilhon. Tive a felicidade de, neste Governo, ser dois anos Diretor-Técnico, e dois anos Presidente. E continuei como Presidente no atual Governo. Esses conjuntos a que V. Ex.ª se refere, nada têm a ver com a COHAB do Pará. Foram produzidos em outras faixas de financiamento, inclusive por outros agentes. Sobre a dificuldade de relacionamento desses programas com o Poder Público local, eu gostaria de lembrar e recordar o que foi dito aqui. A condição de agente-promotor e agente-financeiro de empreendimentos habitacionais, concede às COHABs uma posição singular dentro do Sistema: produzir e administrar. As COHABs, bem ou mal, são instituições criadas com caráter permanente, instituições do Governo e, conseqüentemente, conseguem emprestado logo uma co-responsabilidade do Poder Público local. De maneira que esse relacionamento com relação à COHAB é realmente diferente. A amargura do expositor anterior deve-se ao fato de que os créditos gerados, os projetos desenvolvidos por cooperativa, são exatamente o contrário do que acontece com as COHABs. Cooperativas habitacionais são instituídas, promovem um projeto, executam, e ao final daquilo elas se extinguem. O Poder, ou seja, o agente financeiro adquirente do crédito, certamente teria que encontrar uma situação ideal, em termos de infra-estrutura. Além do mais, teria que continuar daí com o apoio do Poder Público. Vejam que por ser uma iniciativa particular, de uma instituição que desaparece depois, embora não visando lucro, este relacionamento torna-se difícil. De maneira que a amargura da COHAB com relação ao poder municipal não existe. Nosso relacionamento com a Prefeitura é excelente, embora não seja completo, porque as prefeituras se ressentem de recursos para fazer isto em toda a plenitude. Entretanto, nós conseguimos que a prefeitura colabore na manutenção das ruas e na manutenção dos serviços como coleta de lixo. O serviço de água é administrado pela COSAMPA, não existe problema, o serviço de luz é mantido pela CELPA, também não tem problema, e a manutenção de ruas também conseguimos. Há pouco tempo nós fizemos uma limpeza geral nos Conjuntos, com a ajuda da Prefeitura. De maneira que essa figura não existe. Hoje pela manhã um Deputado se referiu ao estado indescritível, de calamidade nesses conjuntos. No nosso conjunto não acontece isso. Eu diria que, se há alguma rua intransitável, não são muitas. Os Conjuntos têm o trânsito e um estado de conservação razoável.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que no tocante à COHAB dirigida por V. S.ª há um entrosamento, uma sintonia com os Poderes Públicos, no sentido de dotar esses Conjuntos das condições de urbanização no tocante à luz, água, drenagem, escola e condições das vias públicas. Não há nada assim em termos de inadimplência. Segundo V. S.ª nos declara não há problema nenhum. A situação está indo muito bem com relação à COHAB e com relação à inadimplência.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Com relação à inadimplência, nós temos controle permanente e a arrecadação se mantém a um nível de 90%, ou seja, apenas 10% de inadimplentes. A inadimplência é o mutuário que deve prestações superiores a 3. Há quase 2 anos, talvez até mais do que isso, este índice se mantém. Há 10, 12, no máximo de inadimplentes, ou seja, 10 ou 12% dos mutuários devem mais de 3 meses. Mas isto foi uma situação que veio melhorando ao longo dos tempos, de 1971 para cá. Há meses em que arrecada mais, meses em que se arrecada menos, mas a média não se alterou daí. Isto significa dizer que o comportamento da arrecadação é bom, porque mantém uma situação, e até a melhora ao longo do tempo. Não temos problemas de inadimplência. Frisamos que a inadimplência tolerada pelo Banco é a de até 15%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É considerada inadimplência mais de 3 prestações não pagas?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Mais de 3 prestações.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª afirma, então, que foram iniciadas 1.154 habitações em 1975; e no momento, 1.034 casas e 300 lotes urbanos já se encontram em vias de contratação quer dizer, estão prontos, em condições de entregar.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Contratação para execução. Nós aderimos ao PLANAPE em setembro e nesse mesmo mês, eu me lembro, contratamos o primeiro projeto. Este primeiro projeto constituía essas 1.154 casas e foi iniciado imediatamente. Na programação deste ano, já temos 1.054 casas para 836 programadas. De maneira que essas casas estão sendo iniciadas por todo o mês de junho ou julho. Iniciada a sua construção.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Das unidades que estão sendo construídas, ou que já estão em fase de entrega, qual é o custo estimado de uma unidade mínima, a mais barata, naturalmente a ser vendida a pessoas de mais baixa renda? Qual é o custo mínimo, que V. S.ª, através da COHAB, tem conseguido obter?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Vou fazer uma pequena digressão. A COHAB, em 1966, iniciou as suas primeiras unidades, entregando em 1968, por um custo final de um pouco mais de 2 UPCs o metro quadrado. Isto veio se elevando, e nós estamos agora com um pouco mais de 6 cruzeiros por MV — médio, de 6 UPC, o metro quadrado. Isto chega a 840 cruzeiros o metro quadrado. De maneira que hoje, a nossa casa, por licitação, a de menor custo é de 25 mil cruzeiros, e a de maior custo de 44 mil cruzeiros. Poderíamos dizer que, ao final, com o terreno, poderíamos ter casas ao custo final de 30 mil cruzeiros, e casas ao custo final de 50 mil cruzeiros. Os dois parâmetros, os dois extremos. Situação de hoje, ou seja, colocado isto ao final do cronograma daqui a mais alguns meses.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Se não me falha a memória, parece-me que o salário mínimo para a Região Norte, incluída a Região Amazônia e Belém, acho que é 602 cruzeiros. Numa habitação, no cálculo que V. S.ª fez, de 30 mil cruzeiros, em 25 anos, a prestação inicial seria de 200 cruzeiros, sendo 100 cruzeiros de juros e 100 cruzeiros de amortização.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Se os juros fossem 4%. Não chegamos a esta faixa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, os juros seriam de 1% aí no caso.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Não chegamos a essa faixa, talvez a 2%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Reduziria um pouco...

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Ficaria 50 cruzeiros de juros. Reduziria estes 200 cruzeiros para 150.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — 150 cruzeiros a prestação. Então representaria esta prestação 30% do salário mínimo, dos 602 cruzeiros. Então, neste caso, as habitações que V. Sa. está conseguindo obter estão perfeitamente dentro de limitação estabelecida pelo próprio Governo, de não ultrapassar 25% da renda do mutuário, da renda familiar do mutuário.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Isto é uma verdade que já não existe. O Banco, com a reformulação do PLANHAP, instituída em 1973, mas reformulada em 1974, e posto efetivamente em execução a partir de 1975, reformulou também os critérios da comercialização. Os percentuais de comprometimento que giravam em torno de 20, 25, e até 30%, quando a participação fosse apenas do cabeça, chefe da família, e a partir de um certo teto, esses critérios condicionados a uma renda **per capita**, o que vale dizer que sempre vai ser balanceado o que a família, ou o grupo familiar, ganha, com o número de pessoas que compõem esse grupo familiar. Então, temos uma tabela e através dela se descobre, num jogo matemático, numa matriz de dupla entrada, que tipo de casa a família que tem tanto de renda e tantas pessoas no grupo familiar, pode se enquadrar. De maneira que lhe diria, que ao invés de termos 25%, nós agora temos 15%, talvez como média. O nível de comprometimento está girando em torno de 9 a 18%, se não me falta a memória. De maneira que esta casa, nestas condições, não poderia ser vendida a uma família com salário mínimo. Não poderá ser vendida a uma pessoa com salário mínimo. De maneira que, em uma previsão pessimista, nós só atenderíamos a partir de 1,8 a 2 salários mínimos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que a população, na faixa de menos de 1,8 de salário mínimo, não tem condição de se beneficiar do sistema financeiro da habitação na aquisição de sua casa própria?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Poderá e deverá se beneficiar, através do Programa Lote Urbanizado e do Programa de Ampliação e Melhoria, que seria perfeitamente possível. Resta como foi dito ainda agora, a criação de instrumentos paralelos, capazes de tornar isso efetivo, como acontece com o problema do financiamento de material.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Foi a sugestão de V. Sa. mas hoje não existe. Está sendo articulado, está sendo proposto, examinado, mas ainda está em execução esse plano.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
190

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Existe. O Programa Ampliação e Melhoria existe e o RECOM também existe, inclusive é um programa velho. É um dos programas que já existem há bastante tempo. Acontece que da forma como ele é colocado à disposição do público, o acesso é muito difícil. O financiamento sendo feito diretamente ao mutuário exige às vezes documentação de que ele não dispõe — certidões etc. — que dificultam esse acesso. Outra coisa, ele é posto à disposição do mutuário no sistema de correção monetária, ou seja, o sujeito toma emprestado UPCs e paga UPCs. O que imaginamos agora é que esse RECOM seja colocado dentro da filosofia do PLANHAP, da habitação, de interesse social, como um instrumento mais maleável, de maior acesso ao público, talvez centralizando, ou seja, diminuindo o número de terminais, colocando-o no revendedor do material. É a idéia à qual o Dr. Geraldo Palmeira se referiu pela manhã.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O Banco Nacional da Habitação, através de seus financiamentos, se fixa muito na prestação inicial. Nesse caso, a prestação inicial seria de 150 cruzeiros, beneficiando a classe de mais baixa renda, excluídas as classes que vivem de salário mínimo. Com a prática que V. S.ª tem no trato diário da COHAB gostaria que nos desse alguns esclarecimentos. Na prestação computou-se apenas juros e capital, não se falou em correção monetária sobre capital. E esse é o grande drama, a grande angústia daqueles que compram a casa através do Sistema Financeiro de Habitação. A prestação inicial está perfeitamente dentro daqueles parâmetros estabelecidos pelo banco, é perfeitamente compatível com a renda do mutuário, do trabalhador e a renda do trabalhador não cresce na mesma proporção. Essa é a reclamação que temos ouvido. A prestação sempre cresce mais do que a renda. Poderia V. S.ª nos dar uns esclarecimentos a esse respeito, uma vez que ao término do primeiro ano incidirá sobre esse contrato, sobre o saldo devedor desse contrato, correção monetária nas bases fixadas em torno das UPCs? O financiamento é feito sempre com base em UPCs, não é exato?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Deputado, a correção da prestação da casa, embora o sistema seja Plano de Equivalência Salarial, é efetivamente feita sem levar em consideração os índices de reajustamento de salário. É um salário inferior, para considerar isso, porque o índice é inferior. No momento eu não me recordo qual é o salário fiscal, mas é superior a 700 cruzeiros. E o salário fiscal, para efeito da prestação, é de 599 cruzeiros com o índice atual. Foi dito que outro aspecto importante a ser considerado é a elevação do salário mínimo a percentuais maiores que os das prestações. Está ocorrendo uma redução natural nos níveis de comprometimento com as prestações. Eu lhe diria que esta casa que estou usando como parâmetro, que hoje custaria 150 cruzeiros de prestações, sem o seguro ainda, essa casa custou em 1968, 26 cruzeiros, quando o salário era 103 cruzeiros em Belém. Por conseguinte, 26% do salário mínimo estão comprometidos com compra da casa. E naquele tempo era possível comprometer 25%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Disse V. Ex.ª que essa mesma casa de 30 mil cruzeiros em 68...

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Foi colocada à venda, em 1968, por 26 cruzeiros a prestação quando o salário era de 103 cruzeiros. No momento essa casa está com a prestação já majorada para julho em 123 cruzeiros, para um salário de 602. Veja V. Ex.ª que realmente caiu de 26 para 20% o nível de comprometimento desse mesmo sujeito que acompanhou o salário; um salário mínimo. Vale dizer que isso é minimizado pelo incentivo fiscal dado pelo Governo, que, para este ano, a partir de julho, por conseguinte dá nova prestação, é de 40 cruzeiros, dado através de cupom. Cada mutuário recebe seus 12 cupons e os usa no ato de pagar a prestação do mês correspondente. De 123 cruzeiros o mutuário vai pagar apenas 83 cruzeiros. Veja que realmente há uma sensível melhora, ou desafogo como chamamos aqui, no pagamento da prestação. Acreditamos, e isso em decorrência do manuseio das prestações, que não está havendo um afogamento no nível de comprometimento. O que pode estar havendo, no máximo, é uma queda de renda nominal, uma queda na renda efetiva, ou seja, na renda relativa em função de outros fatores.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pelas informações que nos têm chegado através dos depoentes, inclusive de V. S.ª, cujo depoimento podemos considerar como compacto e bastante elucidativo, quer nos parecer que o Banco Nacional da Habitação não leva em consideração o saldo devedor. Ele se fixa precipuamente na prestação a que o mutuário é obrigado. É a filosofia de hoje, filosofia moderna. O valor do débito não importa. Tornou-se assim uma espécie de financiamento, do Banco Nacional da Habitação, principalmente na faixa social das populações de mais baixa renda, de menor poder aquisitivo, uma espécie de um seguro de vida. É ou quase que providencial a morte desse mutuário. Pela sua morte a casa estará quitada e a família poderá habitá-la sem ter mais esse ônus. Perguntaria a V. S.ª se esse meu raciocínio coincide com o seu?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Coincide. Parece-me que o banco joga com uma possibilidade matemática, política e outras, que, no momento, parece-me desvantajoso para o banco e é realmente. A evolução do saldo devedor é superior à evolução da prestação, pelo simples fato de o saldo devedor crescer trimestralmente e cumulativamente e a prestação cresce anualmente e ainda a índices menores. Só o fato de não ser cumulativo, já é uma vantagem. Entretanto, numa política a longo prazo, 25 anos, poderá ocorrer o inverso, as correções serem menores e os salários serem maiores.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Se houver uma redução da taxa de inflação.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Exato. Essa é uma possibilidade que não se pode de forma nenhuma excluir, outro aspecto que foi dito aqui é o da própria valorização do imóvel, que é um fator da maior importância. A casa, quer dizer, a imobilização de recursos, a compra do imóvel ainda é o melhor negócio neste País. Não há nada que evolua como o imóvel. Então, quem tem o imóvel pode considerar o saldo devedor tranqüilamente, pois ele é sempre inferior ao valor real do imóvel. Há poucos dias, só para ilustrar, um mutuário da Caixa Econômica chegou a mim apavorado, mostrando-me uma demonstração para imposto de renda, levantando a hipótese de que ele devia 106 mil cruzeiros, multiplicando simplesmente a prestação pelo número de prestações remanescentes. Entretanto, a prestação dele não é multiplicada pelo valor que ele paga. Se ele quiser amortizar, hoje, ele terá que pagar apenas a parte da amortização e não a parte de juros e amortização. Ele pagava naquela altura Cr$ 1.200,00, mas se esqueceu que Cr$ 800,00 eram juros — o empréstimo dele era de juros altos — e Cr$ 400,00 eram devidos pela amortização. Trocando em miúdos, eu pude lhe explicar em rápidas palavras que ele não devia Cr$ 106.000,00, ele devia 60.000,00, porque ele multiplicava Cr$ 400,00 pelo n.º de prestações, que não me recordo, dava 70 mil. Perguntei-lhe imediatamente: "O senhor tem interesse em vender a sua casa por 150 mil cruzeiros? Ele disse: Não, não vendo. Então é um dado real a valorização do imóvel. Uma coisa é mau planejamento, outra coisa é comprar um imóvel bem situado, bem executado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Entendi bem a filosofia. A filosofia do banco é de que o saldo devedor pouco importa, porque ele sempre cresce mais do que a prestação. É evidente, porque as prestações estão sendo inclusive subsidiadas. Mas a propriedade em si, para um trabalhador dessa baixa renda, que sofre todas as dificuldades — problemas assistenciais, problemas naturais à conjuntura brasileira, que se procuram resolver — V. Ex.ª sabe que a vida média do trabalhador mais humilde não chega a 50 anos, de um modo geral. Então, chega-se à conclusão de que é mesmo um seguro, porque, via de regra, não terá condições de liquidar o seu débito, a não ser que ele venda, mas isso não é o negócio dele, porque um chefe de família, que vive do salário mínimo, não pode dar-se ao luxo de negociar o imóvel. Ele precisa do imóvel para morar com sua família e dar-lhe conforto. E isso, evidentemente, desde que a prestação seja baixa e compatível com sua renda ele poderá obter, mas a propriedade mesma do imóvel ser-lhe-á muito difícil obter neste plano do Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Hoje, o número de pedidos de quitação é quase um por dia na COHAB. Os valores remanescentes, os conjuntos iniciais são tão pequenos, com relação ao custo atual da mesma casa, que ele transfere com grandes lucros e quita o imóvel.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ele pode reutilizar novos financiamentos do Banco Nacional da Habitação?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Normalmente não, porque, para ele comprar um imóvel do Banco é preciso que apresente certidão negativa, naquele Município.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nos últimos cinco anos?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Não, certidão negativa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Se ele vender o imóvel, com esse lucro, pode voltar ao Banco Nacional da Habitação?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Só após dois anos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma última pergunta: esse incentivo fiscal, baixado pelo Presidente da República, Decreto 1.158, segundo declaração do Ministro Rangel Reis, nesta CPI, custou ao Governo 800 milhões de cruzeiros. Isso foi um subsídio. V. Sa. tem conhecimento da origem desses recursos? O Governo teve que arcar com esses ônus. Se ele autorizou uma devolução de 12% nas prestações, é evidente que o Governo deve ter garantido o Sistema Financeiro, uma vez que quem gera esse sistema financeiro é a entidade privada. V. Sa. sabe da origem desses recursos para subsidiar esse incentivo fiscal?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Ele é concedido como devolução do imposto de renda.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O trabalhador nessa faixa não paga imposto de renda. Esses incentivos foram justamente para atender a uma desigualdade que existia. Aqueles que pagavam o imposto de renda podiam, como ainda podem deduzir os juros pagos ao Sistema Financeiro de Habitação. Mas essa área de até 5 salários mínimos não paga imposto de renda. E a justificativa do Decreto é justamente para sanar uma desigualdade, uma injustiça que vinha sendo cometida. Então o Governo abriu mão desse dinheiro e devolveu 13%. A minha pergunta a V. S.ª é se esses recursos foram orçamentários, ou se o Governo lançou mão de uma verba suplementar, se V. S.ª sabe a origem desses recursos?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Não, sei que a afirmação de que essa faixa não paga imposto de renda é verdadeira, mas ela é devolvida a todos os mutuários do Sistema, com um teto mínimo e um teto máximo. No ano passado foi de 240 cruzeiros o mínimo e o máximo de 3.000 mil cruzeiros. Este ano parece que 480,00 o mínimo. Posso apenas dizer que é dado como devolução do imposto de renda. Se há uma faixa, que não é a mais expressiva, lembra-se que de um milhão de habitação apenas 25% está nessa faixa. De maneira que é dado como devolução de imposto de renda.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Tem havido quitações extraordinárias em número elevado na COHAB do Pará?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Cada vez mais crescentes. Se pegarmos, hoje, o imóvel que estamos construindo, aquele imóvel que afirmei custa 50 mil, finais, ele tem um saldo remanescente de 20 mil. Então, o sujeito que tem condições de enxergar isso, chega e cobre essa importância e está ganhando dinheiro. É cada vez mais interessante para o mutuário a quitação e a liberação do imóvel, primeiro, porque quando ele compra, esses 20 mil tinham uma outra expressão, hoje não têm, e há a promoção de alguns, não são todos, mas há. Agora, mesmo, fizemos uma pesquisa sobre o comportamento dos conjuntos, para detectar as prováveis causas de inadimplência, nós vimos coisas que contrariam. Os conjuntos são vendidos até três salários mínimos, foram vendidos naquele tempo. Portanto, tem gente com renda hoje bem superior. Houve uma promoção. O sujeito melhorou de condições. E uma das causas de inadimplência não é a falta de condições para o pagamento a principal, mas outros débitos, como geladeira, carro etc.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Agradeço a V. S.ª Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, a solicitude com que prestou o seu depoimento e me dou por satisfeito pelas suas declarações.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra para inquirição o nobre Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Cicerino Cabral do Nascimento, Presidente da COHAB do Pará, pelo depoimento de V. S.ª COHAB, Governo e Pará vão muito bem. V. S.ª nos deixa assim meio confusos, apesar de verificarmos que os conjuntos abandonados existentes no Pará são de cooperativas. Pelas denúncias feitas, eles são completamente abandonados. Gostaríamos de saber de V. S.ª, como testemunha ocular, se realmente esses conjuntos estão nas condições da denúncia feita? V. S.ª não é obrigado a responder, mas gostaríamos de uma orientação, ou seja, saber realmente se é isso que ocorre?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Houve uma pequena confusão entre COPAB e COHAB. COPAB seriam as cooperativas. O documento traz algumas informações, com relação a outros conjuntos que não são da área de cooperativas e muito menos da área da COHAB. Os conjuntos Marex, Bela Vista, Presidente Médici são de área de cooperativa. Não são conjuntos abandonados, na expressão da palavra, são conjuntos que têm problemas de manutenção das vias públicas. O conjunto abandonado que nós entendemos seria o conjunto-problema, com relação a retorno. São conjuntos vendidos, que fazem parte daquele retorno excelente que o Dr. Fernando referiu.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Essa denúncia não é verdadeira.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Não sei o que contém o documento. Com relação a abandono eu não acredito que exista. O Dr. Fernando se referiu a algumas unidades, ainda no Presidente Médici, a serem comercializadas, mas ao que me parece, devem ser muito poucas. E segundo informações que posso ter, não há caso de abandono de conjuntos, de cooperativas e do Estado. Eu não conheço.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não digo cooperativas do Estado. Devem ser cooperativas lá existentes. Os cooperados se uniram, como fazem hoje através do INOCOOP, e construiram os conjuntos, financiados pelo Banco Nacional da Habitação, e pelo que diz aqui estão todos abandonados.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Parece-me que a informação não é verdadeira. Cita conjuntos de outros programas, inclusive esse do Panorama 21 e do Império Amazônico. São daquela instituição financeira a que o Dr. Fernando se referiu, que está em liquidação.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Disse aqui V. S.ª que está a COHAB do Pará, no momento, executando o Plano Estadual de Habitação. Prevê para o período 75/79 a concessão de 18.277 mil novos financiamentos, através de três programas diferentes: produção de habitações, 6.512, lote urbanizado 8.249, ampliação e melhoria, 3.516. Essa produção de habitações, V. S.ª poderia me dizer o quantitativo? Quantas, em sistema realmente de COHAB, se são todas, em sistema de COHAB ou se são casas ou apartamentos melhores nessa programação?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Seriam a princípio todos em faixa de COHAB e a faixa de COHAB hoje chega a 500 UPCs, mas nós pretendemos e estamos trabalhando dentro de 320. Poderão surgir projetos mais sofisticados, melhores, mas no momento esses que estão programados ou em execução são até 320 UPCs.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — E os lotes urbanizados, atingiram quantos?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Os lotes urbanizados deverão ser compatibilizados para comercialização a famílias que não possam atingir a casa. Por conseguinte, deverão estar dentro dos parâmetros que o banco definiu, de 120 UPCs máximo e média 60, se não estou enganado.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Essa ampliação e melhoria programada é para os já existentes, quer dizer, seria novo financiamento aos mutuários para melhoria de suas habitações?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — A ampliação e melhoria é prevista para o financiamento de mutuários do banco, já mutuários da COHAB, que precisam ampliar as suas residências ou melhorá-las. É claro que essas casas são entregues com um mínimo de acabamento. Mas deverá beneficiar também famílias que, tendo unidades habitacionais que possam receber benefícios, unidades recuperáveis, chamadas pelo Banco, poderão receber financiamento para tal.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mesmo não sendo mutuário?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Mesmo não sendo mutuário, se transformariam em mutuário.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Estou satisfeito. Nada mais tenho a perguntar a V. Ex.ª, dado o adiantado da hora. Cumprimento V. S.ª pelo trabalho que vem desempenhando em função da COHAB do Pará e cumprimento-o também pelo êxito que vem alcançando e pelo apoio que vem recebendo do Governo, porque sou daqueles que entendem que o Governo estadual não socorre as COHABs, estas não têm realmente condições. Muito obrigado a V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o seguinte Deputado inscrito, Mac Dowell Leite de Castro, do MDB, do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, essas unidades aqui explicitadas no seu depoimento — produção de habitações, lotes urbanizados, ampliação e melhoria — estão todas contratadas com o Banco?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Essas 1.034, mas os 360 lotes, estão em licitação para contrato posterior. A mecânica atual é licitar. Prepara-se o projeto, faz-se a licitação, após definido o custo de licitação, ou seja o custo definitivo, submete-se o projeto à aprovação do banco e concessão de financiamento. Isso para evitar que se tomem empréstimos e depois haja desencontro do empréstimo com os valores encontrados em concorrência.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pelo que entendi a COHAB se restringe à área metropolitana de Belém. Ela tem atividade em outras zonas do Pará?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Ela tem âmbito estadual, tem atividades em quatro municípios. Entretanto, a produção de unidades se concentra, a maior parte, na área metropolitana onde ocorre a principal carência.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Ocorrendo a carência, a demanda é maior do que a oferta. Qual é o critério usado pela COHAB na distribuição das unidades?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Nós já tínhamos inscrição permanente. Agora estamos aprimorando esse sistema. Temos já uma ficha programada, implantada. O

Dr. Lugon, Diretor da SHIS, que está presente, é o homem que está nos ajudando a fazer esse trabalho, com convênio firmado entre a COHAB e a SHIS, e os critérios são os definidos pelo Banco Nacional da Habitação para atribuição das unidades. Tivemos uma dificuldade que deverá ser e será certamente suprida agora. É que o sistema de classificação manual não nos deixa muita alternativa para considerar todas as variáveis: grupo familiar, condições de habitabilidade, tipo de material aplicado na casa, se está ameaçada de cair, se mora em casa alugada, tem precedência sobre a casa cedida e outros dados considerados peso para atribuição da unidade. Nós tínhamos todas as informações, mas trabalhar todas as informações manualmente era difícil. Então, nós classificávamos o mutuário pela renda e dávamos prioridade pela data de inscrição. Nós somos honestos. Quem procura primeiro, leva primeiro, tendo condições. Entretanto, isso agora, a partir da comercialização desses conjuntos deverá ser feito criteriosamente por computador.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quer dizer que enquanto não for implantado o sistema de computador há uma faixa de arbítrio nessa distribuição?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Não diria uma faixa de arbítrio. Haveria critérios não tão criteriosos, no sentido de adotar todas as variáveis. Mas já está implantado o sistema. As pessoas inscritas na COHAB agora que chegam a cinco mil, já estão sendo convocadas para trocar de ficha para que sejam consideradas por computador com todas as variáveis normais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Há qualquer tipo de reserva técnica na distribuição dessas unidades habitacionais?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Há.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Atinge a que percentual?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Nós temos uma reserva técnica até muito modesta. Não sei nem se chega a fazer algum percentual. O último conjunto que entregamos tinha 300 casas, nós ficamos com 15 casas para atingir, no final da comercialização, e nem sempre essa atribuição foi feita mediante pedidos especiais. Mas até para a gente se certificar de atender casos em que muitas vezes não pode dizer não — não em termos políticos, mas termos de necessidades. Isso é muito importante.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Confessando a minha relativa ignorância, que lamento, a respeito da estrutura do Governo do Pará, pergunto se há na estrutura do Governo uma secretaria de serviço social?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Não, há uma Fundação de Bem-Estar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E essa Fundação presta assistência à COHAB ou a COHAB tem os seus próprios assistentes sociais?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — A COHAB tem um serviço próprio. A Fundação é relativamente nova e tem cuidado, com prioridade, de menores abandonados. De maneira que nós temos praticado nos conjuntos um trabalho de desenvolvimento de comunidade e de estímulo à melhoria de renda, que é o que nos atenderia mais de perto, no caso dos inadimplentes. Já tivemos pequenos projetos executados, como o de reunir grupos de senhoras inadimplentes e promover artesanatos, comercializá-los depois, para nos servir de renda, quer dizer, é um projeto com objetivos muito imediatos. Entretanto, esse programa de lote urbanizado exige dos agentes uma programação de apoio. Não será aprovado nenhum projeto no banco que não traga no seu bojo uma intenção de apoio ao mutuário do lote urbanizado. Nessas condições, no momento, montamos um projeto de comunidade, que visa, a partir do aproveitamento das comunidades já desenvolvidas, das lideranças identificadas, uma espécie de cooperativa. Esta cooperativa deverá ser implantada até o final do ano, porque já estamos com área e projeto prontos e a disposição de executar um prédio próprio para fazer este trabalho. Idéia principal é o grupo de assistência social da COHAB levar os grupos comunitários a exercerem as seguintes atividades: começaríamos com roupas, executando roupas de hospitais, comissões de hospital, macacões e **shorts** etc, para instituições que já estão devidamente auscultadas, estão levantadas. Aquilo seria um trabalho simples sem muito acabamento e nós faríamos isto estritamente com essas instituições visando a adquirir um certo rendimento. Nós faríamos isto com donas-de-casa que dispusessem de máquinas. Elas não seriam empregadas do centro comunitário, prestariam um serviço e teriam uma remuneração por unidade costurada. O serviço de acabamento seria centralizado e haveria um sistema de distribuição de peça cortada e recolhimento e distribuição de peça concluída. Esse serviço seria complementado com o agenciamento de outros profissionais — cabeleireiro, manicure, eletricista, encanador etc. — via telefone. Espera-se, com uma divulgação razoável, conseguir a centralização desse agenciamento. Os moradores dos conjuntos seriam agenciados e os recados seriam distribuídos por um garoto de bicicleta que passaria pela manhã e diria: "Passe na casa de Fulano de Tal". Seria um serviço prestado à cidade. Este é um projeto que visa, de imediato, a uma melhoria de renda. Isto, porque não há outro problema. O problema fundamental é este. Mas, no fundo, isto vai estimular um trabalho cooperativo nos conjuntos. Pretendemos fazer isto onde já temos uma estrutura e transplantar depois para outros projetos de lotes urbanizados. Outros trabalhos nossos têm sido o desenvolvimento de cursos em convênio com outros institutos — LBA, SESC, etc. — e temos desenvolvido várias dezenas de cursos. Mas não temos até agora, desenvolvendo estes cursos assim aleatoriamente, avaliado até que ponto isto tem beneficiado diretamente o mutuário que mias necessita, porque a oferta de vaga é feita abertamente — de datilografia e tudo. É meritório o trabalho a ser aberto, mas está fugindo um pouco à finalidade da COHAB. Então, temos que prender um pouco porque a finalidade do nosso trabalho é estritamente visando a evitar tomar a casa do mutuário em atraso.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual é a população de Belém, atualmente?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Em torno de 700 mil habitantes.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em torno de 700 mil habitantes. Estas 350 mil pessoas que residem em igarapés, em alagados, são na área metropolitana de Belém?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — São em Belém, propriamente, na malha urbana de Belém.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quer dizer que metade da população de Belém está vivendo nestas condições subumanas?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Talvez a imagem fique comprometida ao se dizer que vivem em alagados. A situação não é bem assim. A situação geográfica da cidade, como da região, é planície por excelência e nós temos 2 mil hectares dos 5 mil da malha urbana compreendidos na cota 4. É aquela cota de nível que eventualmente pode e, às vezes, é invadida por água da maré. Mas os 2 mil hectares não estão totalmente submersos, nem ficam submersos ou pelo menos com lâmina de água. Imagina-se que daí nós tiraríamos 50% disso em áreas parcialmente já aterradas com lixo ou com outras formas de aterro. Há uma faixa de transição e há uma faixa realmente sobre palafita.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Diante do exposto no seu depoimento, então, a possibilidade de recuperação urbana dessas regiões é muito relativa. Teria a COHAB uma programação para remoção destas habitações?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Disseram ainda agora que caderneta de poupança de pobre é o casebre. E se começarmos por aí, as soluções começam a ficar mais fáceis, porque ele trabalha a semana toda, mas chega em casa no sábado, depois do meio-dia, levando 2 tábuas no ombro. Isto é fácil de perceber, porque tem mais estâncias no meio dessas baixadas do que mercearias — estou exagerando um pouco. Mas existe uma proliferação de estâncias exatamente para atender à procura do material. A COHAB, no Governo Guilhon, representou, numa comissão, em função de um convênio para recuperação dessas baixadas, o Governo do Estado. Essa comissão surgiu em função do convênio entre SUDAM — Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia — DNOS e Governos do Estado. A COHAB fez realizar um trabalho de pesquisa indireta de modo a caracterizar o que representavam as baixadas de Belém na sua estrutura atual. Aí foram levantados todos os aspectos físicos, geológicos, habitacionais e sociais, foram feitas amostragens do tipo de habitação, do tipo de material, e alguns dados são muito expressivos e muito importantes para nós, como, por exemplo: 75% das habitações são cobertas de telhas; percentual quase igual ou até superior em fechamento de madeira; grande percentual dessas casas tem uma solidez excelente — são muito boas as habitações. Entretanto, o sistema convencional de fornecimento de serviços fica extremamente comprometido quando se passa da faixa sólida para entrar em outros setores: fornecimento de água...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Saneamento.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Certo. Saneamento. O negócio funciona sem muitos problemas porque a própria maré se encarrega de fazer o saneamento. De maneira que para o caso da habitação em si, partimos da premissa de que devemos somar nossos esforços para aquilo que já está lá: não erradicar, mas melhorar. Quanto à parte solidificada, não se discute: fica, se melhora, ou seja, se completa o aterro e a infra-estrutura. Parte em transição deverá ser tratada sem muito prejuízo, ou seja, apenas definindo o sistema viário e, é claro, a

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
191

partir de aterro, implantando os serviços necessários. E a parte realmente comprometida seria removida. No momento, para os primeiros trabalhos do DNOS, estamos com um projeto de uma casa de triagem, de uma casa pré-fabricada que deve ser montada nas proximidades da remoção para não gerar muitos atritos. Esta casa vai abrigar famílias por um período necessário a que se liberem áreas. O que é mais dramático é que para se ter uma área recuperada é preciso dragar os igarapés, ou seja, definir a macrodrenagem. A partir da macrodrenagem tem-se que começar o aterro com a drenagem e a implantação do serviço de esgotos — porque aí, lembrem-se, a maré não vai mais servir de esgoto. E a partir do momento em que se tiver uma área liberada com esta condição de receber, então faremos daquilo ali um trampolim. As casas de triagem desapareceriam para se vir remanejando e trazendo aquelas famílias para ocuparem lugares definitivos. A idéia é aproveitar ao máximo o material que ele tem. É claro que nesse remanejamento temos que surgir com outras alternativas: a casa da COHAB fora de área, o lote que a COHAB oferece fora da área, o financiamento dentro da área, a construção de apartamento dentro da área. Tudo isto, dependendo naturalmente do nível de renda da população efetiva que se for remanejar. Então, eu lhe afirmaria, positivamente, que a COHAB está engajada neste programa, que está sendo feito agora com a participação da Prefeitura e coordenação da Prefeitura. É um trabalho de fôlego muito penoso, mas é, sobretudo, um trabalho de gente com gente, em que há uma razoável empolgação local para sua realização.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A SUDAM tem colaborado, direta ou indiretamente, com a COHAB? Em caso positivo, qual a colaboração direta e qual a indireta.

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Com a COHAB, diretamente, não, a não ser nesse caso de recuperação de baixadas em que há uma colaboração indireta. Estamos juntando esforços; DNOS, SUDAM, Governo do Estado e, aí, com a COHAB e a Prefeitura. Indiretamente outras coisas poderiam ser feitas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Os projetos aprovados e enquadrados nos incentivos fiscais da SUDAM e em toda a sorte de estímulos prevêem a obrigatoriedade de uma faixa de aplicação em habitação?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Desconheço o mecanismo nesses casos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente da COHAB, agradeço e repito a V. S.ª o que disse para seu antecessor a respeito do nosso Pará, que considero um pouco meu também: faço uma idéia do desafio que a COHAB, presidida por V. S.ª, tem a enfrentar, e acho a participação dos responsáveis pela habitação no Pará, aqui nesta Comissão, muito interessante no sentido, inclusive, de já nos mobilizarmos. E temos aqui um companheiro do Pará, da melhor qualidade, que é o Deputado Jorge Arbage, que nos honra participando desta Comissão. Seria o caso até de, de imediato, começarmos aqui, nesta Casa, independente dos partidos, através de todo o instrumental que esta Casa tem, seja esta CPI, seja a Comissão da Amazônia, seja, enfim, a Bancada amazonense — tanto a paraense, quanto a amazonense propriamente dita — enfim, por todos os meios e modos, esta Casa levar uma advertência à consciência nacional para que o critério da regionalização da justiça social seja implantado no sentido de se prestar uma assistência mais devida à Região Amazônica, sobretudo ao Amazonas e ao Pará. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O último Deputado a inquirir o Dr. Cicerino Cabral do Nascimento é o Deputado Jorge Arbage, da ARENA do Estado do Pará.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, ouvimos com particular atenção a explanação feita por V. S.ª com relação à atividade da COHAB no Pará. Homem da região e do Estado, talvez me fosse possível contestar, corrigir ou ainda reparar, no curso da explanação de V. S.ª, alguns aspectos que me parecessem não corresponder à verdade. Mas, ao contrário, Dr. Cicerino Cabral, ofereço-lhe o meu testemunho com respeito ao que a COHAB-Pará vem fazendo realmente no sentido de dinamizar o campo habitacional na nossa querida Capital que é Belém. Mas, Sr. Presidente, eu desejava fazer aqui um reparo, lamentando apenas a ausência em plenário do meu eminente colega, conterrâneo e companheiro de Bancada, Deputado Júlio Viveiros, quando S. Ex.ª no ardor da veemência da sua luta tradicional em pretender defender o interesse social no País, cometeu, não diria a injustiça, mas, ao contrário, a heresia de fazer uma acusação infundada à atual situação da nossa capital, por ele considerada como não dispondo de uma rua sequer que não tivesse em estado deplorável de trânsito, seja para o pedestre, seja para as viaturas. Devo ressaltar, Sr. Presidente, que nosso Estado, sem nenhum favor, sem nenhum demérito para o resto do Brasil, pode ser considerado um Estado altamente privilegiado com os resultados do Movimento Revolucionário de 1964. Crescemos e evoluímos, progredimos e, sobretudo, nos integramos, neste decênio, ao processo do desenvolvimento brasileiro. Fiz esta ressalva para dizer a este douto plenário, em nome da justiça e da razão, que a cidade de Belém, desde a administração do então Prefeito Alacid da Silva Nunes, até a administração do atual Prefeito Ajax de Oliveira, tem recebido um fluxo de trabalho efetivo e objetivo, podendo-se creditar ao Dr. Ajax de Oliveira, atual Prefeito da nossa capital, o trabalho de maior arrojo. S. Ex.ª, com o apoio integral do Governo Federal, conseguiu, em princípio, a aprovação de cerca de 41 projetos, para atacar — e o fez de imediato no curso do ano de 1975 — aquela faixa urbana da cidade de Belém, ou suburbana, que sempre se constituíra num desafio aos administradores, que são as chamadas áreas das baixadas belenenses. O eminente Deputado Mac Dowell Leite de Castro fez uma pergunta muito oportuna ao Dr. Cicerino Cabral sobre aquele índice populacional que vive nas chamadas baixadas alagadas da nossa capital. No entanto, Sr. Presidente e Srs. Deputados, há um trabalho em plena execução, e agora mesmo esteve nesta Capital o Prefeito de Belém, já trazendo uma nova leva de projetos para submetê-los à consideração do Presidente da República — cerca de 61 projetos — todos eles visando, exatamente, a sanear as baixadas de Belém que vão oferecer condições condignas de saneamento para quase um terço da população belenense que até então vivia realmente marginalizada do progresso, do desenvolvimento e, sobretudo, das áreas de saneamento. Digo isto para modificar, Sr. Presidente, Srs. Deputados, a imagem incorreta e destorcida que aqui deixara o nosso eminente companheiro e colega Deputado Júlio Viveiros, de que a nossa cidade estaria praticamente abandonada e talvez figurando no elenco daquelas que não merecessem a tradição de povo civilizado que existe hoje e em cujo elenco se inclui a cidade de Santa Maria de Belém. Mas, Sr. Presidente, o Dr. Cicerino Cabral, segundo revela, está à frente desta organização estadual há cerca de três anos. Conhecemos seu trabalho. Ingressou ele no Governo, se não me trai a memória, do saudoso e inesquecível Governador Fernando Guilhon, recentemente falecido no Rio de Janeiro. Todo esforço e dedicação do Governo tem sido canalizado na concentração do plano habitacional do nosso Estado. E já o então Governador Alacid Nunes construía no Pará, mais precisamente na Capital, inúmeros conjuntos residenciais que foram vendidos para funcionários públicos. E todos eles, observem V. Ex.as — e este índice é importante revelar — estão ocupados por seus mutuários com a reversão normal do pagamento das prestações estabelecidas nos contratos fixados. Veja na explanação do Dr. Cicerino Cabral um índice altamente alentador, quando diz S. S.ª que: "Está a COHAB, no momento, executando o Plano Estadual de Habitação que prevê para o período de 75-79 — portanto, um plano qüinqüenal — a concessão de 18.277 novos financiamentos através de três programas diferentes: produção de habitações — 6.512; lotes urbanizados — 8.249, ampliação e melhoria — 3.516". Esta, realmente, é uma evidência de que o plano está sendo aceito e acolhido pela população de baixa renda. E nos anima, ainda, uma outra revelação de S.S.ª, quando diz: "As quitações extraordinárias de empréstimos crescem em número a cada dia". Então, vejam V. Ex.as, Sr. Presidente, Srs. Deputados, que no Pará a COHAB cumpre sua missão de maneira dinâmica, dando expansão ao plano habitacional — na nossa capital, mais precisamente — corirgindo, assim, o déficit da habitação que também, segundo se vê, não chega a ser astronômico. Eu perguntaria ao Dr. Cicerino Cabral: o recente decreto presidencial, que concedeu os incentivos fiscais aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação, restituindo-lhes parcelas calculadas sobre as prestações pagas no ano anterior, produziu, de algum modo, resultados satisfatórios em relação ao sistema e ao mutuário?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Eventualmente, sou mutuário antes de ser Presidente da COHAB. Como mutuário, pago uma prestação de 400 cruzeiros e tenho um incentivo de 10%, de 40 cruzeiros. Mas como Presidente da COHAB, a situação é bem melhor. Esse incentivo chega a ser de 40, chega a ser de 30% da prestação. Então, ele realmente pesa e tem um peso muito grande. Eu não poderia afirmar de pronto qual o reflexo do incentivo fiscal no recolhimento de prestações, porque o comportamento do recolhimento de prestações da COHAB foi sempre bom. Então, ele se mantém. Acredito que o reflexo com relação ao pagamento de prestações não seja tão sensível porque o comportamento já era bom. Mas não há dúvida nenhuma de que isto representa muito para esta faixa. É pena que este incentivo fiscal não possa e não seja, até o momento, considerado como renda. Ele é uma ajuda, uma devolução que pretende cobrir as correções, ou seja, o aumento anual da prestação. Ele não é tomado como renda. Estou certo de que é um excelente instrumento de liquidez para as COHABs. Nós não temos problemas, não podemos avaliar porque, certamente, é mínimo o reflexo, assim, de imediato. Acredito que, para as COHABs gran-

des, onde o volume de mutuários é bem maior, imagino que possa ser avaliado, e muito positivamente.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Dr. Cicerino, o interesse desta Comissão é exatamente o da pesquisa e da coleta de subsídios, visando à conquista de um objetivo — talvez o único dos objetivos que motivaram o eminente Deputado Fernando Gama a pedir a constituição desta CPI; é exatamente o de, através desses subsídios que colhemos nos depoimentos prestados nesta Comissão, chegar à correção das distorções e das deficiências a que, todos nós sabemos, não está imune o Sistema Financeiro de Habitação, para que se possa, nas conclusões, em nosso Relatório, que está realmente afeto ao homem culto, inteligente e equilibrado como é, repito, o Deputado Fernando Gama, oferecer subsídios ao Governo, que é o maior de todos os interessados na conclusão dos nossos trabalhos, na pessoa do Presidente Geisel, que tem demonstrado, através de atos e fatos, o seu propósito de realmente atender à demanda do plano habitacional do País, favorecendo tanto quanto possível aqueles mutuários dos chamados imóveis econômicos. Então, eu faria uma última pergunta: na qualidade de Presidente da COHAB do Pará, portanto, homem que está diretamente ligado ao mutuário, pressentiu ou sentiu V. S.ª algum resultado alentador, satisfatório, nessa decisão governamental que concedeu os incentivos fiscais para abatimento nas prestações do Sistema Financeiro de Habitação?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — Sim, não há dúvida — eu já disse isso. Mas o que me anima mais neste momento é uma consciência que, parece-me, toma corpo ou, pelo menos, se fortalece, de que é preciso uma visão de Sistema mais voltado para um País de regiões diferentes. Fala-se tanto em distorção e não se procura essa distorção. A distorção está exatamente em se tentar ver uma coisa disforme de maneira uniforme. Quanto a isso, não há dúvida. Ver este País com seus matizes, suas sombras — como disse o Geraldo Palmeira, pela manhã — é talvez o maior serviço que se possa fazer ao Sistema. É urgente, é inadiável que o problema seja encarado de maneira a atender a cada particularidade. Se V. Ex.ª analisar a disparidade entre a Região Nordeste e a Norte — são vizinhas, mas há disparidades fundamentais — verificará que não se pode dar um financiamento, na Região Norte, da mesma forma que se dá na da Amazônia ou, muito mais, na Região Sul ou na Região Centro-Sul. É importante isso: tratar de maneira uniforme uma coisa que é disforme, que é diferente. Então, quanto aos critérios de financiamento, já há um tratamento nesse sentido, com relação aos financiamentos e aos Governos estaduais: já se empresta ao Estado do Pará ou ao Amazonas a custos menores. Então, o mutuário do Estado do Pará é diferente do mutuário do Estado do Rio Grande do Sul.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A COHAB-Pará tem recebido integral apoio do atual Governador Aloísio Chaves, certo?

O SR. DEPOENTE (Cicerino Cabral do Nascimento) — É uma justiça que não se pode deixar de fazer. Já referi que a COHAB é o que o Governador tem querido que ela seja até agora. A COHAB é tudo o que o Governo decidiu fazer: aderiu ao PLANHAP, com força total, para esse plano ser executado. E está sendo executado adiantadamente. As ordens de S. Ex.ª são exatamente de apoio total à COHAB, ao Plano Habitacional.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, sinto-me satisfeito com as respostas do Dr. Cicerino Cabral e dou por encerradas as minhas perguntas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados, Srs. Depoentes, estamos no liminar da nossa reunião desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Os depoimentos de hoje, do Dr. Geraldo Manso Palmeira, Diretor-Superintendente do INOCOOP; do Dr. Edson Salame, Diretor-Superintendente da Socilar — Crédito Imobiliário S.A., e do Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Diretor-Presidente da COHAB, são relevantes para o desenvolvimento dos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito. É uma visão panorâmica do problema habitacional e, em parte, da Amazônia, onde se pode constatar, realmente, o que aqui foi repetido: as diferenciações regionais neste País e a maneira singular como cada região deve ser tratada, com respeito ao Sistema Financeiro de Habitação. Nossa Comissão Parlamentar de Inquérito está convocada para uma reunião, a fim de tratar de assuntos internos, para amanhã, às 11:00 horas. A Presidência encarece o comparecimento de todos os Srs. Parlamentares integrantes desta CPI, já que trataremos do roteiro definitivo dos trabalhos da Comissão, bem como de outros assuntos já aprovados em reunião anterior e que amanhã serão discutidos pelos Srs. Parlamentares.

Muito obrigado.

Está encerrada a sessão.

11.ª Reunião, Realizada em 3-6-76

Depoente: LINALDO ALFREDO UCHOA DE MEDEIROS
Presidente da LUME S/A — Administração, Participação.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 11.ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação. A sessão de hoje destina-se à inquirição do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, Presidente do Grupo Lume. A Presidência suspende a sessão por dois minutos e convida o assessor Haroldo a introduzir o depoente no recinto desta Comissão. (Pausa.) A secretária procederá à leitura da Ata da reunião anterior.

(Leitura da Ata)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Em discussão a Ata. (Pausa.) Não havendo restrições, considero-a aprovada. Srs. Deputados, Sr. Depoente, a Comissão Parlamentar de Inquérito é um instrumento jurídico-parlamentar, consagrado pelo art. 37 da Constituição Federal. É regulamentada no nosso Regimento Interno pelos arts. 37 a 39 e arts. 69 e 70. As atribuições da Presidência da Comissão Parlamentar de Inquérito são as deferidas para os presidentes de comissões permanentes, temporárias e especiais. Tem como elementos subsidiários o Código Penal, o Código de Processo Penal e a Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952, cuja leitura a Presidência fará.

"Art. 1.º As Comissões Parlamentares de Inquérito, criadas na forma do art. 37 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação.

Parágrafo único. A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá da deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado.

Art. 2.º No exercício de suas atribuições, poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas e autárquicas informações e documentos, e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença.

Art. 3.º Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal.

Parágrafo único. Em caso de não comparecimento de testemunha sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º Constitui crime:

I — Impedir, ou tentar impedir, mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento de Comissão Parlamentar de Inquérito, ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros.

Pena — a do art. 329 do Código Penal.

II — Fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor ou intérprete, perante a Comissão Parlamentar de Inquérito.

Pena — a do art. 342 do Código Penal.

Art. 5.º As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução.

§ 1.º — Se forem diversos os fatos objeto de inquérito a comissão dirá, em separado, sobre cada um, podendo fazê-lo antes mesmo de finda a investigação dos demais.

§ 2.º — A incumbência da Comissão Parlamentar de Inquérito termina com a sessão legislativa em que tiver sido outorgada, salvo deliberação da respectiva Câmara, prorrogando-a dentro da legislação em curso.

Art. 6.º O processo e a instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve esta lei, no que lhes for aplicável, às normas do processo penal."

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
192

Esta Comissão é composta por 11 membros, 6 representando a maioria, a Aliança Renovadora Nacional, e 5, o Movimento Democrático Brasileiro. É relator o Deputado Fernando Gama. Todos os depoimentos são taquigrafados e gravados e ficarão à disposição dos interessados até o final da Legislatura. Até o momento, a Comissão Parlamentar de Inquérito do Sistema Financeiro de Habitação ouviu as seguintes pessoas: Dr. Maurício Rangel Reis, Ministro do Interior; Dr. João Batista Drumond, Presidente da CEHAB; Dr. José Celestino Bourroul, Presidente da COHAB de São Paulo; Deputada Sandra Cavalcanti, do Rio de Janeiro; Dr. Dilson Carlos Rehem, Presidente da SHIS de Brasília; Dr. Irineu Borges do Nascimento, Presidente da COHAB de Goiás; Dr. Nylton Moreira Velloso, Presidente da ABECIP; Dr. Karlos Rischbieter, Presidente da Caixa Econômica Federal; Dr. Geraldo Manso Palmeiro, Diretor-Superintendente do INOCOOP; Dr. José Salame, Diretor-Superintendente da SOCILAR do Pará, e Dr. Cicerino Cabral do Nascimento, Diretor-Presidente da COHAB, também do Estado do Pará. Foram realizadas oito reuniões plenárias e três reuniões internas da Comissão Parlamentar de Inquérito do Sistema Financeiro de Habitação. O depoente de hoje é o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, Presidente do Grupo Lume. A Lume é uma empresa **holding** que controla subacionariamente banco de investimentos, financeira, corretora de câmbio, companhia de crédito imobiliário, companhia de crédito imobiliário no Nordeste, distribuidora de valores, promotora de vendas, indústria de pisos, louças e sanitários, indústria madeireira e construtora no Rio de Janeiro e companhias de serviço. De pé, vamos ouvir o compromisso legal de S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e que me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O depoente será inquirido, em primeiro lugar, pelo relator da Comissão, Deputado Fernando Gama, e, em seguida, alternadamente, por parlamentares da Aliança Renovadora Nacional e do Movimento Democrático Brasileiro. S. S.ª responderá exclusivamente às formulações que forem feitas no tocante às suas relações com o Sistema Financeiro de Habitação, que é objeto de exame desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Perguntas não pertinentes ao Sistema Financeiro de Habitação, S. S.ª não as responderá. Tem a palavra o Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Depoente desta data, Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. V. S.ª foi convocado para depor nesta Comissão Parlamentar de Inquérito justamente por deter a condição de um dos grandes empresários neste País, quer na área financeira, quer na área da construção civil. Inicialmente, eu gostaria de fazer uma pergunta a respeito de como se processou, segundo noticiário da imprensa, a encampação de um débito referente a um conjunto na Boa Vista, em Recife — conjunto Europa — referente a 287 apartamentos, e na Boa Viagem, referente a 486 apartamentos. Ao que consta, sobrevieram dificuldades financeiras para V. S.ª que teria adquirido a RIC Crédito Imobiliário, que se transformou na FINANCILAR-Lume, e o BNH liquidou os débitos que V. S.ª tinha perante a Caixa Econômica Federal, transferindo-os para a FINANCILAR. Eu gostaria que V. S.ª nos desse uma explicação mais precisa a respeito dessa operação.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Inicialmente, atendendo com muita obrigação, mas com muito prazer e muita honra, passo a responder diretamente à pergunta de V. Ex.ª, fazendo um pequeno retrospecto que dá para situar bem este episódio. Em 1967, quando engatinhava o Sistema Financeiro de Habitação, em Pernambuco, eu presidia a Associação dos Incorporadores do Estado de Pernambuco. Eu era um dos empresários que tinha uma das fatias maiores do mercado imobiliário na época. Articulamo-nos, através do órgão de classe, com o Sistema Financeiro de Habitação, através do BNH, na época em que este sistema procurava estimular e conseguir a adesão de empresários de todas as áreas de cidades brasileiras, porque era ainda um Banco novo, com um plano novo, não suficientemente divulgado e de execução muito complexa. Havia um trabalho permanente de troca de impressões, de trabalho e de sugestões entre as companhias imobiliárias, através de seus órgãos de classe e o Banco Nacional da Habitação. Nessa época, a Caixa Econômica de Pernambuco, como agente natural do Banco Nacional da Habitação, também estimulou fortemente o surgimento de planos imobiliários por parte de todos aqueles que militavam no setor, e naturalmente houve o atendimento, a reação positiva a esses estímulos do Governo. E eu, como um dos empresários de grande significado, no tocante a volume de atividades lá em Pernambuco, tive uma série de empreendimentos contratados para serem construídos com financiamentos da Caixa. Isso tudo era incipiente, poucas pessoas naturais e jurídicas poderão afirmar a ausência de erros em suas atividades. Alguns erros foram cometidos na época, erros, de resto, comuns porque foram erros dos empresários que planejaram, erros dos empresários que executaram tantos erros quanto dos outros, da Caixa Econômica que criou, examinou e aprovou ou não estes planos, ainda com um grau de recurso **ex officio** ao Conselho Superior das Caixas Econômicas, a quem cabia dar a palavra final de aprovação ou não. Estes planos, depois de cumprido todo este caminho, uma vez aprovados, eram postos em execução. Alguns foram concluídos com muito êxito e outros (alguns) tiveram problemas ao longo de sua execução. No caso particular destes dois planos, pelo vulto, pelo porte das construções e pelo volume de recursos contratados e necessários ao seu cumprimento, eles foram grandemente prejudicados, porque o problema financeiro não foi exatamente nosso, executores daquele plano, mas foi comprovadamente da Caixa Econômica Federal. Isto consta expressamente de um relatório da Caixa Econômica Federal do ano de 1968, quando uma comissão interventora, verificando os acontecimentos da Diretoria que estava afastada temporariamente e estas (suas) relações com todos nós, empresários locais, concluiu de que a Caixa Econômica se havia comprometido além do limite das suas possibilidades. Isso, repito, está expresso num relatório, que eu não tenho aqui, mas ponho à disposição de V. Ex.ªs e posso mandar, se for o caso. E por isso foi abruptamente suspenso o pagamento das parcelas de financiamento a todos os construtores. Ora, aqueles que tinham pequenos prédios, pequenos empreendimentos, conseguiram sair com soluções, às vezes, domésticas a venda de um bem, o auxílio de um parente, o auxílio de um banco local. Com isso, aquela quantidade maior de prédios pequenos que foram atingidos por esta deficiência da Caixa Econômica, ou seja, a inadimplência contratual expressa da Caixa Econômica, reconhecida no relatório da comissão interventora, posteriormente. Um plano como o nosso, que abrangia 2 grandes conjuntos, mais um prédio e mais outros quatro pequenos prédios, não comportaria soluções domésticas, soluções financeiras do ponto de vista de pessoa física. Só podia ser resolvido com a complementação do aporte de recursos necessários, que eram grandes, maciços e substanciais. A Caixa Econômica não tinha, evidentemente, condições. Esta comissão de intervenção, após concluir seu trabalho, resolveu modificar as condições iniciais sobre as quais a Caixa contratara esses financiamentos. Modificações estas que por nós e por alguns outros empresários — não foi somente no meu caso que os débitos foram transferidos a outras companhias — foram julgadas danosas, lesivas aos interesses e aos objetivos iniciais, quanto aos resultados da empreitada da empresa. Então, não aceitamos aquelas condições que foram oferecidas por eles. Houve um impasse que perdurou durante alguns meses. Isso provocou sucessivas reuniões, provocou diversas **démarches** na área de Sistema, de Caixa, de empresas privadas, de Ministério do Interior, até que se chegou à conclusão de que a transferência desses débitos a outros agentes financeiros seria a forma de conciliar aquela divergência, aquela barreira intransponível, criada entre aquele grupo de empresários e a Caixa Econômica. Isso aconteceu com mais três ou quatro empresários em Pernambuco, um dos quais com um volume de obras tão grande quanto o que eu tinha na época. No meu caso, tive a proposta feita ao Banco Nacional da Habitação. Não tendo na época nenhum problema financeiro, tanto que compramos a RIC S.A. — Crédito Imobiliário, para transformá-la numa empresa do Grupo Lume, consultamos se poderíamos fazer essa transferência de débitos para essa companhia que estávamos a comprar. O Banco Nacional da Habitação aprovou como sendo uma solução boa, uma solução muito perto e muito ao alcance do seu poder de fiscalização, que poderia ser cumprida. Submeteu isto ao Conselho Monetário Nacional que o aprovou por unanimidade e, então, baseados na aprovação da Caixa Econômica, do Conselho Superior da Caixa Econômica e do Conselho Monetário Nacional, todas expressas, foi feita a transferência desses débitos à ex-RIC S.A. e na época FINANCILAR-Lume — Cia. de Crédito Imobiliário. Tivemos, então, o andamento dessas obras, tendo sido concluídas 4, 5, 6 delas e ainda estando inconclusa uma delas até hoje por problemas que não advieram diretamente de nenhuma falta de cumprimento da FINANCILAR-Lume — Cia. de Crédito Imobiliário. Essa prática de transferência de débitos para outras entidades é largamente usada. Aqui mesmo, em Brasília, para dar um exemplo mais recente e mais vivo, houve intervenção do Governo num grupo de empresas que se chama Vitória-Minas, e os financiamentos que a Vitória-Minas tinha bancado foram e estão sendo transferidos para a Caixa Econômica, a INCA e outra sociedade de poupança e empréstimo aqui de Brasília. Então, considero que esta transferência que, por vezes, foi comentada na imprensa como tendo sido uma manobra, um caminho danoso ou um caminho prejudicial ao sistema, foi um caminho examinado por todas as instâncias das autoridades monetárias brasileiras e absolutamente certo e eficaz do ponto de vista de solução dos problemas, quer da empresa privada, quer do Poder Público.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eram, no caso, cerca de 780 apartamentos, e V. S.ª declarou que muitas unidades já estão concluídas. Poderia V. S.ª me dizer dentre 770 apartamentos quantos já estão concluídos e quantos estão por concluir?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não posso lhe dizer se são 770, mas posso lhe dizer...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aproximadamente.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
193

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — ... que não estão concluídas 416 unidades, unidades populares de dois quartos e sala, no bairro de Boa Viagem, quer dizer, um pouco atrás da praia, com áreas de 46 a 49 metros quadrados de construção total cada uma. As demais estão todas concluídas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E essas concluídas já foram vendidas?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Das concluídas estão todas vendidas, menos 273 que estão concluídas, prontas, conservadas, pintadas e fechadas e que ainda não estão no mercado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas já estão vendidas.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não, nunca foram vendidas. Estão concluídas e fechadas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, dentre essas unidades todas, desses dois conjuntos, não há nenhuma unidade vendida até agora?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nenhuma unidade vendida, absolutamente nenhuma unidade vendida ou alienada sob qualquer forma.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A quanto monta esse divida atual que foi assumida pela FINANCILAR?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — V. Exª. me perdoe naturalmente a imprecisão de números, porque não vim preparado para este tipo de pergunta — perguntas de dados numéricos. Mas lhe dou números: deve haver um saldo devedor desse Conjunto "Boa Vista", concluído da ordem de 30 milhões, o que não é muita coisa, porque só o terreno, hoje, deverá estar valendo 10, e esse conjunto todo pronto garante esse saldo devedor sobejamente, com uma margem muito grande de crescimo. Com relação do Conjunto da Boa Viagem, que são esses apartamentos não concluídos, não quero dizer sob palavra esses dados, porque não tenho de cabeça, mas, pelo número de unidades, preços e valores, o saldo devedor deve andar pela casa dos 20 — um pouco menos do que o outro. E este com uma margem de garantia bem maior do que no primeiro caso, porque, sendo um terreno na praia de Boa Viagem, zona atingida pelo fenômenos das cheias lá em Pernambuco, experimentou uma valorização extraordinária. Então, é um empreendimento que, do ponto de vista bancário, está perfeitamente sadio e garantido.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. Sa. acha, portanto, que, mesmo com as despesas, os ônus decorrentes do término da construção dessas quatrocentas e poucas unidades...

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Quatrocentos e dezesseis, se não me engano.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — ... os financiamentos estão perfeitamente lastreados em função do valor destas unidades?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Perfeitamente lastreados. Porque a mecânica é a seguinte: o dinheiro que é tomado para se construir sofre uma valorização automática no momento em que é industrializado. Então, cada 10, na hora que se termine de construir a habitação, passam a valer praticamente 14 — uma valorização de 40%. Acrescece a isso o valor do terreno, porque este não é financiado, este é de propriedade daquele que toma o dinheiro para fazer a obra. Este terreno tem um valor variável, pode valer muito pouco em locais não habitados ou com problemas para serem habitados e podem valer extraordinariamente bem, experimentar valorizações galopantes quando são em zonas de especulação imobiliária forte, como é o caso da maioria das praias brasileiras. No caso, a praia de Boa Viagem corresponderia a Copacabana, no Rio de Janeiro. Então, tem uma valorização muito grande.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Entende, portanto, V. Sa. que não haverá prejuizo para o BNH, porque sobre esse débito a que V. Sa. se referiu estão correndo juros e correção monetária. Mesmo com esse dinheiro acrescido de juros e correção monetária, o empreendimento imobiliário, uma vez vendido, cobrirá perfeitamente o débito, e não haverá prejuizo para o BNH.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — De maneira nenhuma.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ele será ressarcido na sua totalidade, no seu vencimento.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — A minha opinião é de que ele não só dará prejuizo ao banqueiro, como dará lucro ao empresário, porque os juros e correção monetária, que incidem nesses débitos são inferiores à valorização dos locais onde esses imóveis estão construídos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há algum controle por parte do BNH na aplicação dos recursos captados em letras imobiliárias e cadernetas de poupança? Porque esse dinheiro vem justamente dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, dos tomadores de letras imobiliárias e dos depositantes em cadernetas de poupança. Quando uma empresa financeira, como é o caso de V. Sa., capta esses recursos para aplicar em financiamentos imobiliários, o BNH, que garante o liquidez desses recursos no caso de insolvência da firma financeira, controla a aplicação desses recursos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Bem, essa resposta V. Exª. me permita dizer que já poderei dar, pela modesta experiência que tenho também pela militância no campo do credito imobiliário. Esses recursos que as companhias de crédito imobiliário têm para aplicar no cumprimento do Plano Nacional de Habitação advêm da poupança voluntária, que é caderneta de poupança e a colocação de letra imobiliária. No caso da caderneta de poupança ela não tem limite de tomada por parte do empresário, porque o estímulo é cada vez maior para que as pessoas incorporem aos seus hábitos o hábito da poupança, e o BNH deixa livre a quantidade, o volume de recursos que uma companhia de crédito possa captar através do mecanismo da caderneta de poupança. Do lado da letra imobiliária, que é a outra alternativa de captação dessa poupança voluntária, a fiscalização do BNH já começa por antecipação, quando limita o volume de captação desses recursos em equações mais ou menos complicadas, mas que, basicamente, se referem ao capital dessas companhias de crédito. Depois de esses recursos se incorporarem ao caixa, à disponibilidade dessas companhias, eles são aplicados em planos todos eles prestabelecidos pelo Banco Nacional da Habitação. Quer dizer, aplicação não é livre. A aplicação tem que ser feita de acordo com programas previamente estabelecidos e regulados pelo BNH. Quando esses recursos são aplicados, dependendo do tipo desses programas, esses programas merecem o crivo e a aprovação dos departamentos dos órgãos técnicos das companhias de crédito imobiliário e, ainda em alguns casos, principalmente nos casos de maior volume, recebem também o crivo e a aprovação dos órgãos técnicos do BNH. Quer dizer: faz-se sentir mais uma vez a capacidade fiscalizadora do BNH. E creio que com isso respondi à pergunta de V. Exª., ou seja, respondi que o BNH exerce uma atuação bem intensa no tocante à fiscalização, quer da captação, quer da aplicação dos recuros das companhia de crédito imobiliário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não há condições de desvio desses recursos para outras atividades que não sejam dentro do Sistema Financeiro de Habitação? Eles terão que ser aplicados exatamente dentro desses planos e programas, examinados e aprovados pelo BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Esta pergunta, complementa o elenco de medidas de instrumentos de fiscalização que o BNH tem. É evidente que uma eventual Diretoria de uma eventual companhia, que queira aplicar esses recursos de forma não regular, poderá aplicar. Os recursos estão nos seus caixas e caricaturamente ela pode até botar fora pela janela. Mas isto não ocorre porque as companhias são instituições, geralmente, muito fiscalizadas pelo BNH através de inspeções, que são periódicas. Então, se ocorrer, eventualmente, uma má aplicação desse dinheiro, do ponto de vista de excetuar os caminhos previstos nos programas pré-estabelecidos, numa próxima fiscalização, que são freqüentes e periódicas, amiúde...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O periodo entre uma fiscalização e outra é de quantos dias?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não é regulado, mas no caso do Banco Nacional de Habitação a maioria das companhias quase que vive sob fiscalização permanente, porque são diversas carteiras e há sempre a presença de fiscais do BNH fiscalizando esta ou aquela carteira, esta ou aquela operação. Então, minha opinião, como empresário, quer como ex-militante na parte de imobiliária de construção, quer como ex-dirigente de companhia de crédito imobiliário, é de que teoricamente os instrumentos de que o BNH dispõe e aplica para fiscalizar toda essa performance de recursos captados para o Plano Nacional de Habitação é eficiente, é eficaz e não tem sofrido distorções de que me lembre, de que tenha nota neste momento.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. Sa. além das empresas em Pernambuco, também constituiu inúmeras empresas no Rio de Janeiro, inclusive o Banco Financilar de Investimentos, financeiras e construtoras de que V. Sa. detém o controle, que atuando no mercado imobiliário, parece que também não foram bem sucedidas em alguns empreendimentos, dentre eles posso citar o caso do **Shoping Center** da Tijuca e do Conjunto Morada do Sol, em Botafogo. Estes são os dois de que tenho conhecimento. Teriam sido construídos através da Contal, da Imobiliária Nova Iorque, de que V. Sa. detém o controle, com financiamento da Financilar. Poderia V. Sa. fazer uma exposição à Comissão sobre as razões do insucesso desses empreendimentos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Eu me considero o responsável, o mentor intelectual e mentor técnico desses planos, quer de morada do Sol, quer do **Shoping Center** da Tijuca. Há algumas particularidades que esta exposição vai permitir a V. Exª. entender. Em 1974, por eleição da nossa Diretoria, da Dire-

toria que presido, entramos no ramo da mineração — aliás, essa entrada não foi antes de 71, mas em 74 — quando nos interessou uma dedicação maior ao campo da mineração, fizemos uma composição entre alguns associados e diretores e a parte de imobiliária e de construção, controlada acionariamente e dirigida por indicação do Grupo Lume, da Lume S.A. Administração e Participação, foi alienada. Então, desde 74 que não sou Diretor — aliás, nunca o fui — quer da Contal, quer da Imobiliária Nova Iorque, fui gerente da Contal no princípio de 69. E essas empresas fugiram do meu controle e da minha direção. Mas posso, por ter acompanhado todos esses acontecimentos, quer da Morada do Sol, quer do **Shopping Center** da Tijuca, lhe dar um relato como informante não de dentro da empresa, mas de observador de praticamente dois terços do cumprimento desses planos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. Sa., então, não estava ligado a esses empreendimentos, quer como...

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Estava ligado no planejamento e me considero, como digo, responsável e mentor intelectual e técnico deles. Mas desde 74 que não tenho nenhuma interferência nesses planos. Mas posso dizer a V. Ex.ª, no caso da Morada do Sol, que cronologicamente foi o primeiro, que é um conjunto de 700 apartamentos, construído a custos que se constituem verdadeiros recordes no tocante a baixo custo em todas as realizações do sistema no Estado do Rio de Janeiro. Os planos foram submetidos e aprovados, na sua totalidade, pela COPEG, Cia. de Crédito Imobiliário, que pertence ao Sistema Financeiro do ex-Estado da Guanabara, financiados por ele, em princípio, quatro dos blocos e terminaram com o financiamento deles e três blocos da Financilar, Cia. de Crédito Imobiliário Rio. Esse conjunto foi terminado — todos os sete blocos — de forma antecipada com relação a seus prazos e é um modelo de conjunto habitacional no que toca a proporcionar qualidade de vida para aquele tipo de faixa que ele atinge como unidade social do Sistema Financeiro de Habitação. Todos estão morando, existe uma comunidade, hoje, dirigida e controlada por uma verdadeira prefeitura, que é um supersíndico e vários subsíndicos de cada bloco, e eu não considero que tenha havido, quer por parte da COPEG, quer da Financilar, quer por parte da Contal, que construiu, quer por parte da Imobiliária Nova Iorque, que comercializou, qualquer falha ou qualquer problema. O testemunho disto é dado inclusive expressamente por jornaizinhos de comunidades que circulam nesse conjunto, e constituem o seu funcionamento e o seu acabamento, enfim, o seu projeto, urbanisticamente falando, um orgulho para todos aqueles que participaram dele e para todos os que hoje são moradores dele. Eventuais problemas, como negociar na comercialização de uma ou cinco ou dez unidades em 700, são naturais, até de relações humanas, de quem comercia, de quem negocia com muita gente. É evidente que quem constrói um prédio de 70 apartamentos tem 10 vezes menos possibilidade de ter problemas de entendimentos de qualquer ordem do que aquele que tem um conjunto de 700 apartamentos. Então, o que há em Morada do Sol é um absoluto sucesso sob qualquer ângulo que seja encarado o plano. Há alguns problemas, como negociar com um ou outro condômino. Não sei exatamente o número, mas posso assegurar-lhe que não chegaria nem perto de 10%, porque não há uma incidência, não é uma coisa de tanta intensidade. Mas são resolvidas através de acordos, de modificações contratuais. Esses incidentes são decorrentes principalmente da inadimplência do condômino ou da suposta inadimplência da Contal. É alguém que reclama um acabamento, um tipo de janela, o funcionamento de uma porta. As empresas construtoras têm, a exemplo das companhias de manutenção de veículos, um departamento quase que de trabalho constante de manutenção dos prédios que entregam, atendendo, tanto quanto possível e até determinado tempo após a entrega, às reclamações que lhes chegam. E o que posso dizer-lhe sobre a Morada do Sol e não tenho mais nada a acrescentar. Com relação ao **Shopping Center** da Tijuca, este é um plano mais ousado. É um plano que inclui um **Shopping Center** com 60.000 metros quadrados. Para V. Ex.ª ter uma idéia, cada piso é do tamanho da praça Saens Peña e são cinco pisos, com três torres de escritórios em cima desse **Shopping Center** de cinco andares e contornado por 11 blocos, dos quais, nesta primeira fase quatro foram construídos. Hoje, o estágio dele é de concluída, praticamente, a parte de construção civil e 80% da parte de equipamento mecânico e elétrico, tanto no **Shopping** quanto nos prédios de escritórios, como nesses quatro prédios residenciais, faltando, basicamente, o acabamento e o transporte vertical, que são as escadas rolantes e os elevadores. Esse plano foi muito bem cumprido e teve colocado no mercado 50% do volume de suas unidades, até que, abruptamente, num determinado mês, que, se não me engano, foi outubro de 74, a COPEG, que é a única financiadora do conjunto, sem explicação, baseada em razões subjetivas, que era a argüição da eventual quebra ou falência da Contal, suspendeu o pagamento das parcelas do financiamento a que estava obrigada e que eram devidos à Imobiliária Nova Ioque, a dona do empreendimento. Quer dizer, inclusive um eventual incidente comercial com a Contal não seria problema irremovível, porque a Contal é a construtora do prédio e não a proprietária do terreno nem das benfeitorias. Mas a COPEG parou de pagar, as obras ainda foram tocadas e seguidas por recursos próprios dos seus incorporadores — a Imobiliária Nova Iorque — até um certo ponto, em ritmo bastante bom. Depois, esse ritmo diminuiu apenas a uma manutenção, para que não se fechasse a obra e a conservação daquilo que estava feito. E a Nova Iorque, tomou providências, no primeiro ou segundo mês de paralisação do pagamento do financiamento pela COPEG, no sentido de notificar a COPEG, de se documentar, de mostrar que a COPEG deveria continuar a cumprir as suas obrigações, ou seja, argüiu a inadimplência da COPEG. A COPEG não se sensibilizou e, por motivos que não são ligados a problemas do Sistema Financeiro de Habitação e que, por este motivo, não os abordo, a COPEG se incorporou como executora de um elenco de medidas que foram tomadas contra empresas pertencentes ao Grupo Lume, ou ex-pertencentes ao Grupo Lume, ou de alguma forma a ele ligadas. E a forma de punir, o veto político da parte da COPEG foi representado pela suspensão do financiamento. Já em 75, creio que em julho, foram nomeados dois ou três diretores para a COPEG, por indicação do Banco Nacional da Habitação, com a incubência de proporcionarem maior velocidade nas relações COPEG-BNH para solucionar graves problemas que a COPEG tinha ao longo de sua vida de financiadora do Sistema Financeiro. Problemas de conjuntos populares no Bairro de Anchieta, problemas de Cooperativas e COHABs na periferia do Rio de Janeiro e entre os quais o problema do Grupo Lume. O Diretor que assumiu a Diretoria de Operações da COPEG foi o Sr. João Batista de Morais Júnior, que era um funcionário de primeiro escalão, não Diretor, do BNH. Ele tratou de abordar os problemas que tinha de resolver, e, no caso da Nova Iorque, chamou a Diretoria da Nova Iorque e compôs a solução, reconhecendo que a COPEG era inadimplente, que a COPEG teria que pagar obras que já estavam executadas e que não eram pagas. Isto tudo é expresso em expediente — e eu também tenho, por acaso, cópias deles — que versam sobre esta matéria alguns — que me chegaram às mãos mandados anonimamente e que mostram relações entre COPEG e BNH, e igualmente os coloco à disposição de V. Ex.as — dão conta da certeza do acerto do plano desse Diretor para que os casos fossem resolvidos. E o plano começou a ser cumprido, porque uma das parcelas atrasadas de obras já feitas chegou a ser paga. A COPEG desembolsou, e a Nova Iorque recebeu e se ressarciu daquilo que havia pago, retomou o andamento da obra. Para surpresa da Imobiliária Nova Iorque, dentro de mais um mês, quando deveriam ser pagas outras parcelas, a COPEG mais uma vez não pagou, insistiu na posição de não pagar, ou seja, continuou no regime de inadimplência, de descumprimento do contrato. Houve uma crise, que extravasou os limites internos da COPEG e veio para a imprensa, na Diretoria da COPEG. Esse Sr. Dr. João Batista Morais Júnior publicou cartas e deu entrevistas — não sei se deu entrevista, mas certamente publicou matéria na imprensa — defendendo-se da acusação de que teria proporcionado má solução para os problemas, mas que, evidentemente, não era má solução, porque solução aprovada expressamente, conforme cópia de ofício que possuo e ponho à disposição de V. Ex.as, pelo próprio BNH. Assim, é um plano vitorioso. Está faltando agora implementar o restante da sua construção, naturalmente com reflexos de dinheiro que alguém receba para concluí-lo. E, hoje, depende mais da COPEG, que dirige a Nova Iorque, o término dessa obra, porque, curiosamente, foi decretada a intervenção extrajudicial na Imobiliária Nova Iorque, e justamente o interventor foi um representante da empresa com quem a Nova Iorque se contende, que é a COPEG. Então, ficou a COPEG agora com a responsabilidade total, única e inalienável, de dar as soluções ao problema que ela própria criou e agora tem que resolver. Essa documentação toda não é isso tudo, mas meia dúzia de ofícios, cartas, relatórios e pareceres que coloco à disposição da Comissão.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. Sa. usou um termo: curiosamente a COPEG decretou a intervenção na Imobiliária Nova Iorque. Não foi fundada em argumentos de insolvência, de incapacidade financeira, enfim qualquer outra dificuldade operacional da Imobiliária Nova Iorque? Porque acredito que intervenção não se faz assim, por curiosidade. Quando se decreta uma intervenção, há de haver um fundamento, pelo menos no decreto. Desse modo gostaria que V. Sa. explicasse melhor essa intervenção.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — V. Ex.ª me permite esclarecer que eu disse "curiosamente o interventor designado para ir para a Nova Iorque era um membro da Diretoria da COPEG", justamente a empresa com quem contende a Nova Iorque. Quer dizer, a intervenção em si foi determinada pelo Banco Central, sob argüição de insolvência da empresa. Mas também posso adiantar: ela foi fundamentada em lei, é justificada, legalmente é aplicável. Tenho a impressão de que, no decorrer das investigações e do exercício da liquidação, se concluirá pela ausência total de qualquer fundamento real para que essa decretação tenha ocorrido. Agora, a curiosidade minha não é como relação à intervenção, é com relação ao fato de que não se pode colocar como interventor alguém que contenda com o outro, para resolver justamente o problema gerado entre esse alguém e o outro. É nisto que eu não me fiz entender bem. É isto que achei curioso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — As suas suspeitas são justamente quanto ao interventor, não quanto ao fato da intervenção, com a qual V. Sa. não concorda.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não concordo, mas respeito e aceito, porque foi fundamentada em lei, foi feita pelo Banco Central.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E a situação dos mutuários desses conjuntos? Continuam pagando normalmente as suas prestações ou também suspenderam o pagamento?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Os mutuários suspenderam os pagamentos completamente. Do ponto de vista do Direito, eles têm toda a razão, todo o direito de serem indenizados pela demora e pelo atraso que decorre entre o dia em que esses imóveis deveriam ter sido entregues e o dia em que eles realmente forem entregues. É um direito garantido, indiscutível, de todos aqueles que são mutuários. Do ponto de vista negocial, a coisa é um bom negócio para o mutuário, porque é um prédio sólido, bem construido, de uma localização excelente, de um planejamento muito bom, destinado a se constituir no ponto de maior movimento de toda aquela região adjacente à Praça Saens Peña e, a cada dia que passa, mais se valoriza, com a estação do Metrô que se localizará perto desse conjunto, essa valorização ainda será bem maior. Então, econômica e financeiramente, não está havendo prejuizo para nenhum mutuário, para nenhum promitente comprador. E a importância que poderia ser uma falta patrimonial naquilo que seria o seu direito integral, acho e recomendaria até, se me fosse permitido recomendar, a quem fosse, no caso, o executor da medida, que fosse indenizado exatamente o periodo decorrente entre o dia da entrega, que já expirou, e o dia em que efetivamente essas unidades forem entregues.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Por outro lado, se esses mutuários deixaram de pagar as prestações, a entrada de recursos tornou-se nula. Como o investimento na obra provém das cadernetas de poupança, do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, aos quais são abonados juros e correção monetária, quem está pagando a esses investidores a remuneração do seu capital?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita-me também V. Ex.ª uma ligeira explicação para eu me fazer entender. A suspensão do pagamento por parte dos futuros mutuários, que hoje são promitentes compradores, diz respeito exclusivamente às prestações das cotas ideais do terreno, que nada tem a ver com o Plano Nacional de Hbitação, no que toca a qualquer financiamento. Então, quem é punido com a eventual falta de recebimento dessas prestações é a Imobiliária Nova Iorque, que deixa de receber o preço pelo qual vendeu o terreno. O promitente comprador, o futuro mutuário, não paga nada pela construção em si durante o prazo da obra. Essa obra é alimentada com os recursos provenientes, no caso, da COPEG, que financia as benfeitorias e a construção. Isto é levado para uma conta. Esta conta é movimentada e debitada cada pearcela que a COPEG desembolsa. Trimestralmente, é debitado também o juro e a correção monetária que se incorpora ao saldo devedor. No final da operação, quando os **habite-se** das unidades são concedidos, essas unidades são vendidas a terceiros, esse débito é rateado por eles e sub-rogado a esses terceiros. Não há nenhum prejuizo para a COPEG e, conseqüentemente, para os eventuais poupadores, depositantes e clientes da COPEG no tocante a uma operação, ou a um episódio desse tipo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não entendi bem a sua resposta. Porque, se a obra está paralisada e já foram feitos investimentos, há assim um jogo contábil. Contabilmente, estão sendo cobrados juros e correção monetária sobre o debito. Mas, em matéria de entrada de recursos financeiros para remunerar o investidor, não há recursos. Se a obra está parada e não estão pagando o financiamento, alguém tem que estar pagando, a não ser que as cardenetas de poupança também sejam remuneradas contabilmente apenas. Acredito que não, porque o investidor na caderneta de poupança saca o seu dinheiro. É moeda soante. Ao passo que o débito que seria o correspondente a essa remuneração com relação ao empréstimo apenas está sendo feito contabilmente, quer dizer, está sendo aumentada a divida, mas não está havendo um movimento financeiro de recursos, evidentemente. Esta é a minha pergunta. Alguém tem que estar remunerando aqueles investidores nas cadernetas de poupança junto ao tomador. É o Banco Nacional da Habitação que vai pagando, que desembolsa essa remuneração até que entre definitivamente dinheiro relativo à venda desse conjunto, desse **Shopping Center?** Não entendi bem a sua resposta e gostaria que V. S.ª explanasse melhor.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Vou tentar explanar a V. S.ª Existem, basicamente, duas modalidades para se contratar empréstimo no Sistema. Uma, os juros são pagos mensalmente por quem toma esse empréstimo. Então, à medida em que vai decorrendo o financiamento, mensalmente vão sendo pagos. Pode ser bimestralmente, semestralmente, ou trimestralmente. E outra é mediante a incorporação no saldo devedor da parcela de juro, ou seja, não é obrigatório e necessariamente que seja pago em peridos mensais, ou bimensais, ou trimensais, ou semestrais. Pode ser incorporado ao saldo devedor, quando passa a ser um novo empréstimo sobre o qual também incide um novo juro e no final isto é rateado e pago pelos mutuários finais. Neste caso, aí a amortização desse juro, segundo contrato com a COPEG, seria feito mensalmente, concomitantemente com o desembolso pela COPEG da parcela de financiamento da próxima etapa. Então, todo mês, quando a COPEG iria pagar a parcela daquele mês, era descontado o juro daquele mês que correu. Esta era a mecânica desse tipo de contrato. Isto parou de ser feito a partir do momento em que a COPEG, não pagando, não descontou. Agora, quem paga esses juros, se levarmos às últimas conseqüências a linha direta do dinheiro até o mutuário da caderneta e da letra, como configurou V. Ex.ª? No caso, os acionistas da COPEG, porque se algum poupador fosse buscar essa sua remuneração nesse interim, de maneira absolutamente imaginária, porque não há esse quadro na realidade, esse dinheiro sairia dos cofres da COPEG e a repercussão negativa seria no lucro e, conseqüentemente, nos acionistas da companhia e nunca no BNH nem no mutuário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A Companhia ficaria responsável pela remuneração.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Fica responsável, inteiramente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É um bocado de prejuizo. Quer dizer, houve prejuizo na aplicação. Evidentemente ele tem que pagar esse juro. Esse juro, que ele remunera, representaria prejuizo com que os acionistas iriam arcar.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não seria prejuizo, porque, como o imóvel está hipotecado, garantido, com toda essa engrenagem, um dia ou é pago tudo isso ou o imóvel é vendido por quem executa a hipoteca, e o dinheiro volta. Haveria é um hiato do dinheiro. Em vez de o dinheiro vir daquele que está sendo o emprestado, viria de uma outra fonte, que no caso não é o BNH. No caso seria dos recursos próprios da Cia. de Crédito Imobiliário, ou seja, do capital da COPEG. Assim, acredito que, numa operação deste tipo, teoricamente haja a geração de um prejuizo, um **X** de prejuizo e é muito difícil situá-lo. Se houver prejuizo esse — teoricamente admito que tenha havido — ele pesará no lucro que a COPEG terá no fim do ano, ou seja, no dividendo e na bonificação que teriam seus acionistas, que não são nem o BNH nem, no caso, os poupadores e os compradores de letras imobiliárias.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Esta Presidência adverte o nobre Relator de que já está inquirindo o Depoente pelo prazo de 50 minutos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Vou procurar abreviar as perguntas. É que o assunto é complexo, por sua própria natureza, e não podemos limitar as perguntas, porque uma resposta suscita às vezes nova pergunta. Mas, Sr. Presidente, eu vou tentar acelerar ao máximo as minhas perguntas. Quantas empresas o grupo de V. S.ª detém, controla, no campo financeiro e no da construção civil?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — No campo financeiro, detém o controle acionário do Banco de Investimento, uma financeira, uma corretora de câmbio, uma companhia de crédito imobiliário no Rio, uma companhia de crédito imobiliário no Nordeste, uma distribuidora de valores e uma promotora de vendas. Estas se acham sob controle da Lume S/A, Administração e Participação. Detém ainda o controle de uma indústria de pisos e louças sanitárias, construida com o incentivo da SUDENE, no Recife, na área do Nordeste, de uma indústria madeireira, construida, a primeira etapa, com recursos da SUDAM, no Pará, a quarenta minutos de uma cidade chamada Gurupá; detém o controle de algumas companhias de prestação de serviços internos, sem muita expressão com relação ao público; detém o controle de uma imobiliária e construtora chamada Conorde, que atua pouco em todo o Brasil. Esta é a configuração, hoje, do que se pode dizer Grupo Lume, ou seja, do que está sob controle acionário da Lume S/A, Administração e Participação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E destas empresas que constituem o Grupo Lume, quantas estão sob intervenção, ou em liquidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — O Banco de Investimentos, a financeira, a Crédito Imobiliário Rio, a Crédito Imobiliário Nordeste e a distribuidora de valores. Cinco, do total de 11 empresas, doze com a própria Lume.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E qual o montante arrecadado por esse grupo em caderneta de poupança e em letras imobiliárias?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
194

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — O montante em caderneta de poupança da Companhia de Crédito Imobiliário do Rio deve ascender à cifra de 130 milhões; da Companhia de Crédito Imobiliário de Recife, deve ascender à cifra dos 40 milhões. Peço a V. Ex.ª que considere os dados numéricos como meramente próximos da realidade. Cerca de 40 milhões, por exemplo. Agora, desejaria acrescentar à pergunta de V. Ex.ª, se me permitir, que já depois da instalação das comissões, das interventorias, para liquidação extrajudicial, foram publicados editais para que todos aqueles detentores de crédito nessas empresas fossem recebê-lo, ou, mediante a assinatura de formulários próprios, transferi-lo para outras que não estão sob intervenção. E em todas as intervenções até agora praticadas, decretadas pelo sistema monetário brasileiro, as duas únicas companhias que encerraram, sem nenhum tumulto, sem nenhum problema, porque tudo estava computado eletronicamente, estava em perfeita ordem, em perfeito desenvolvimento, no tocante ao ressarcimento, pagamento de caderneta e transferência de saldos, para outras companhias, foram as duas Financiar. Este depoimento foi-me dado por uma pessoa que ouviu do próprio liquidante da Financiar aqui no Rio.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma outra pergunta representa um corolário desta última: qual o volume de financiamento, empréstimos, que representa o passivo deste grupo hoje, junto ao BNH, junto ao Sistema Financeiro de Habitação?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Só as duas companhias de crédito imobiliário devem ao Sistema Financeiro de Habitação. Eu não sei quanto possa ser, são dados bem complexos para se ter na cabeça. Agora, num esclarecimento à resposta de V. Ex.ª, eu diria que esses débitos, esses passivos, são muitas vezes inferiores ao ativo destas mesmas companhias de crédito, ou seja, as companhias têm absoluta solvência.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que, há excelente perspectiva de liquidação normal...

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Absolutamente solventes, eu lhe afirmo com toda a responsabilidade.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma pergunta, onde reside a fonte de lucros das sociedades de crédito imobiliário, destas financeiras?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Bom, Sr. Deputado, a fonte de lucro de uma sociedade de crédito imobiliário reside...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O dinheiro que ela abona em caderneta de poupança, em letras imobiliárias, etc., dá praticamente 3% ao mês, ou seja, 36% ao ano. Agora, ela reaplica em construções, em financiamento de construções. Bom, ela tem que ter um lucro. Praticamente ela joga com o dinheiro do BNH, porque geralmente o que se tem notado é que o capital dessas empresas é muito pequeno em relação ao montante de aplicações, que representa aquele repasse ao BNH. Então, há que haver lucro. Onde está o lucro dessas empresas, porque elas não podem trabalhar de graça, se estão na área privada.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Os recursos de uma companhia de crédito imobiliário são, primeiro, o seu capital, que é um X, depois o que ela capta em caderneta de poupança, que não tem limites, e depois o que ela capta através de letras imobiliárias, que é uma função do seu capital. O dinheiro depositado é remunerado a estas taxas que V. Ex.ª falou: há correção monetária e mais os juros convencionais. Agora, esses recursos são aplicados, com coreção monetária e juros bem maiores do que os juros pagos. E nesta diferença reside basicamente o lucro dessas companhias. Além disto, estas companhias têm como fonte de lucro uma taxa de serviço, cobrada pelos serviços que são prestados, e uma taxa de abertura de crédito, uma espécie de cacife na entrada de alguém neste plano. Então, isto constitui o lucro dessas companhias de crédito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma outra pergunta: os jornais de Brasília, ainda com relação ao grupo de V. S.ª, publicaram — houve uma grande celeuma — notícias em torno de problemas com a Contal, relativos a apartamentos aqui em Brasília, na SQS 213. Este assunto já está solucionado?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Já soube também. V. Ex.ª me permita dizer que eu conheço o assunto porque tudo isso nasceu, como eu disse, sob a inspiração e responsabilidade minha, na época em que essas companhias pertenciam a esta empresa Lume que eu presido. A Contal entre outros empreendimentos, contratou a venda de dois edifícios em Brasília, objeto desses dois problemas, com financiamento da Vitória-Minas. Enquanto a Vitória-Minas não esteve sob intervenção, foram pagas as parcelas mensais do financiamento e as obras chegaram a um determinado estágio de desenvolvimento. Quando houve a intervenção do BNH, decretada pelo Banco Central, mas a pedido do BNH, a Vitória-Minas parou, suspendeu e não mais pagou este financiamento. A construtora não é uma empresa geradora de recursos financeiros. Geralmente, é uma indústria de capital necessário só para manutenção do seu giro e que empreende essas gigantescas obras que se vê por aí com recursos de terceiros, que são os bancos, as companhias de crédito imobiliário. No momento em que a Vitória-Minas parou de pagar, a Contal paralisou as obras. E aí entra esta penosa e difícil fase de negociações, onde os interesses se entrechocam, porque são interesses da construtora, interesses do incorporador, interesses do mutuário, interesses do concedente do empréstimo, que é a companhia de crédito imobiliário, interesses do sistema, o policiamento natural do sistema com relação à obra, porque envolve interesse público. Isso é penoso e lento. E ambas essas obras eu tenho a impressão de que estão experimentando essa possibilidade de um entendimento. Pediria licença a V. Ex.ª para dizer que, dando esta resposta, praticamente fiz uma defesa da performance dessas duas empresas: Contal e Nova Iorque. E quero dizer que é defesa mesmo, porque acho que elas merecem que seja feita, já que as declarações que fiz a V. Ex.ª, sob a palavra de honra que dei, poderão ser investigadas e comprovadas. Eu próprio posso me encarregar de comprovar. Estas duas empresas, na verdade, atuaram fortemente no mercado imobiliário brasileiro, do Rio Grande do Sul a Rondônia, sendo que concentraram sua atuação basicamente em Recife, no Rio de Janeiro e São Paulo. E acredito que deve ser levado a crédito destas empresas a finalização ótima de mais de duas dezenas, quase 3 dezenas de edifícios, e não sei quantos milhares de unidades residenciais. E dentro deste universo de produção, deste universo de eficácia, tem de existir problemas, e até que fossem problemas oriundos de erros e distorções destas próprias empresas, me parece que na comparação e no contexto do todo, seriam insignificantes com relação àqueles que deram certo e que foram resolvidos e entregues, a essas dezenas de milhares de pessoas qu hoje têm seus negócios perfeitos e habilmente concluídos. Não quero nesta defesa que faço eximir as companhias totalmente de erros, porque, quando comecei, disse que é difícil hoje uma pessoa natural ou jurídica cumprir uma atuação intensa em qualquer setor de atividade e depois dizer que não cometeu erros. Mas não existem erros que determinem censuras quanto à idoneidade destas empresas, ou quanto à competência destas empresas — é o que eu queria que V. Ex.ª me permitisse dizer.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, eu nada mais tenho a perguntar, mas me reservo o direito de, ao término das inquirições, voltar a inquirir o Depoente, se assim o desejar. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª poderá reinquiri-lo. Acha-se inscrito para inquirir o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, o Deputado Jorge Arbage, da Aliança Renovadora Nacional do Estado do Pará.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente Linaldo Medeiros, desejo inquiri-lo formulando algumas perguntas que me parecem essenciais aos trabalhos desta Comissão que investiga a atividade do Sistema Financeiro de Habitação, ao qual o grupo presidido por V. S.ª está virtualmente ligado por força de disposição legal que rege a matéria. Portanto, perguntaria a V. S.ª o seguinte: qual o verdadeiro montante do débito do Grupo Lume para com o Sistema Financeiro de Habitação, ao ensejo da medida que propôs sua liquidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, eu não tenho dados para precisar o valor, o montante deste débito. Agora repetiria o que já disse — e creio que poderá oferecer alguns subsídios sobre a pergunta: o volume dos débitos que as companhias de crédito imobiliário têm com o Sistema Financeiro de Habitação, oriundos de repasses e da própria mecânica do Sistema, débitos naturais e normais, são sensivelmente menores do que os ativos destas companhias. Agora, não posso dizer a V. Ex.ª qual o montante, porque não faço a menor idéia.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Não sei, seria uma antecipação nossa adiantar esta previsão. V. S.ª diz desconhecer, mas, ao que estamos seguramente informados, se aproxima de 800 milhões de cruzeiros. Não posso absolutamente exigir de V. S.ª que confirma ou desminta, porque realmente, em princípio, disse ignorá-lo, e, assim, aceito a informação de V. S.ª como legítima. Como e de que forma ficou distribuído o volume deste débito? Mesmo não podendo V. S.ª precisar o quantitativo, pelo menos poderia explicar a forma em que foi dividido, entre algumas organizações financeiras, e, se possível, mencionando-as nominalmente. V. S.ª informou que o débito foi transferido para algumas organizações financeiras do Sistema. Então gostaríamos que V. S.ª informasse como ele foi dividido entre essas financeiras e, se possível, nominando-as para o conhecimento desta douta Comissão.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — V. Ex.ª me permita discorrer sobre o assunto para ver se consigo comunicar, satisfazer o pedido de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — V. S.ª tem a liberdade e o tempo necessários para isso.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Obrigado. Falei sobre transferência de débitos quando respondi à inquirição do Deputado-Relator a respeito, relacionando-a com uma transferência de débitos que existiam para com a Caixa Econômica em 1968, e que foram sub-rogados à Financilar Lume e Companhia de Crédito Imobiliário de Recife. Estes débitos, no total, atingiam na época importância aproximada de 30 a 35 milhões de cruzeiros. Então, me parece que este é um fator heterogêneo com relação a esta outra coisa de que vou falar. V. Ex.ª se referiu a que o volume de débito, o montante de débito destas companhias para com o Sistema deve andar, nesta data, na casa de 800 milhões de cruzeiros. Eu realmente não poderei dizer se é 800 mil ou 600 milhões de cruzeiros. Esses débitos estão basicamente distribuídos talvez 70% no Rio de Janeiro, na Companhia de Crédito Imobiliário, e 30% na Companhia de Crédito Imobiliário de Recife. Porém, a cifra de 800 ou de um milhão, ou de 700 milhões, ela não assusta, nem tem assim uma expressão isoladamente. É uma cifra que só tem uma expressão como uma relação, porque o passivo pode ser maior ou pode ser menor, e pode ser melhor ou pior, dependendo de quanto seja o ativo. Uma cifra do passivo tem expressão e ganha expressão no momento em que ela é comparada e cotejada com a respectiva e a correspondente contrapartida, que é a cifra do ativo. Não sei se satisfaz a V. Ex.ª a resposta.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Plenamente. Este é realmente um esclarecimento, que não só nos satisfaz como tranqüiliza. E para que V. S.ª o afirme é evidente que deve estar no pleno conhecimento do que existe na parte do ativo do Grupo Lume. Quase que V. S.ª prejulga ou torna prejudicada a pergunta que farei a seguir. Mas, por ser suscetível de um esclarecimento mais minucioso, farei a V. S.ª a seguinte indagação: quais as garantias reais que o Grupo Lume ofereceu para a cobertura dos débitos de sua responsabilidade, e em que forma estão representados?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros)— Mais uma vez eu peço permissão a V. Ex.ª para contar uma pequena estória para responder à pergunta. A maneira pela qual esses débitos têm sido noticiados e como eles se apresentam à primeira vista às pessoas não militantes do sistema, levam V. Ex.ª a uma pergunta como esta que, na prática, quer dizer, no desenrolar do mecanismo do sistema, não tem propriamente uma resposta, porque o Grupo Lume não tem nenhuma garantia dada por nenhum débito destes a que eu me referi. Estes débitos constituem-se num passivo natural das companhias de crédito imobiliário para com o Sistema Financeiro de Habitação. À medida em que eles vão sendo contraídos, eles vão também gerando uma contrapartida de ativo. E estes ativos que são gerados são dados em garantia ao Banco Nacional da Habitação. Todo o dinheiro que vem do Banco Nacional da Habitação para uma companhia de crédito imobiliário é garantido sob duas formas: na primeira fase, pela hipoteca do terreno e das benfeitorias a que se destinam a aplicação desses recursos. Na segunda fase, quando estas benfeitorias dos terrenos são transferidas ao mutuário final, geram uma escritura de hipoteca que, por sua vez, geram uma cédula hipotecária, que por sua vez é caucionada ao BNH. Então, em momento nenhum, na trajetória deste dinheiro, este dinheiro poderá deixar de ter a contrapartida de garantia para o BNH. Então, o evento da intervenção para liquidação extrajudicial não determina o comparecimento ou não demanda o oferecimento de garantias. A própria empresa tem na sua mecânica o sistema de garantias que já está comprometido na entidade que a refinanciou, que é o Banco Nacional da Habitação.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Dr. Linaldo, não quero cometer a indesculpável injustiça de considerá-lo um contraditor nas afirmações que está prestando perante esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Não é este o nosso propósito. Nem tampouco é nosso propósito estabelecer polêmica, porque entendo que, num processo de inquirição, o importante é obter do inquirido os elementos indispensáveis para o julgamento final da apuração dos fatos. E esta missão não nos incumbe, mas ao eminente Relator, Deputado Fernando Gama, e aos Relatores auxiliares que coadjuvam S. Ex.ª nesta tarefa. Mas, entendo, e me permita alongar-me um pouco nesta tese, que desde que o Grupo Lume se diz devedor de compromissos financeiros com os mutuários e com o Sistema Financeiro de Habitação, é evidente que se tem de pressupor a necessidade de uma cobertura patrimonial deste grupo para corresponder a esses compromissos. Daí a pergunta que fizemos a V. S.ª sobre quais as garantias reais oferecidas, e a fizemos exatamente com respaldo em declaração anterior de V. S.ª, que disse que era motivo de tranqüilidade para o Sistema, para as organizações financeiras, a inexistência de qualquer pressuposto de prejuízo. Mas V. S.ª dá uma versão exatamente contrária àquela que imaginávamos. Então, o Grupo Lume não tem patrimônio, não tem garantias reais para oferecer como respaldo de segurança aos mutuários a ele vinculados e ao Sistema Financeiro de Habitação, a não ser os contratos das hipotecas que estão vinculados ao Banco Nacional da Habitação. Pediria a V. S.ª que me perdoasse a insistência neste esclarecimento, porque realmente é fundamental, é essencial para os trabalhos da nossa Comissão.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Se V. Ex.ª me permite, não devo ter-me expressado bem, francamente. De vez em quando eu respondo perguntas ora como beneficiário do Sistema Financeiro, no caso, hipoteticamente, ora como dono de uma construtora, e ora respondo perguntas como Grupo Lume, no caso banqueiro do Sistema Financeiro, dado o controle que se tem na Financilar Rio e Financilar Recife. Quando, na hipótese, esta construtora do Grupo Lume toma empréstimo, recursos, para fazer um obra, um edifício, ela garante o emprestador inicialmente com uma hipoteca do terreno. Então, este terreno, geralmente valioso, é hipotecado, enquanto o financiador sequer ainda desembolsou qualquer importância. À medida que este financiador vai desembolsando as importâncias, essas importâncias vão-se transformando em benfeitorias naquele terreno e vão acrescendo aquela garantia. Teoricamente, na mesma proporção do recurso que lhe é entregue, ou seja, o terreno vale 10, está garantindo um débito de zero; emprestam-me dois e eu benefício o terreno, que passa a valer 12 e garante o débito de 2. Então, me dão mais 2, quatorze, garanto um débito de 4: me dão mais 5, dezenove, garanto um débito de nove. Sempre há um acréscimo de garantia personificado pelo terreno que foi dado inicialmente em hipoteca. Qualquer recurso que se tome emprestado no Sistema para se construir unidades imobiliárias obedece a essa mecânica. Esta garantia não funciona teoricamente nesta proporção e, sim, numa proporção bem mais otimizada para o Sistema no tocante à garantia, porque esses cruzeiros emprestados, transformados em materiais e industrializados, têm um acréscimo resultante de sua industrialização. Então, aqueles 10 do terreno e os 9 que se recebeu para construir, 9 de benfeiturias, uma vez industrializados passam a valer, digamos, 25, e o débito continua sendo 9. A garantia, à medida que a obra cresce, vai-se ampliando e se estendendo com relação ao débito. Jamais o Grupo Lume, e teoricamente alguma outra empresa, conseguiu tomar dinheiro emprestado para fazer construções e empreendimentos imobiliários sem que o seu emprestador, o seu banqueiro, estivesse garantido, com garantias reais, hipotecárias. A primeira parte assim, me parece que está respondida, se consentir V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Eu pediria a V. S.ª que agora abrisse um parêntese. V. S.ª realmente responde à minha pergunta, exatamente dentro do critério que eu aí estabeleci. Então, perguntaria de que forma estão representadas essas garantias reais da organização, que, segundo V. S.ª disse, obrigatoriamente a elas estão sujeitas.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Respondendo: para cada financiamento toma-se o valor do respectivo terreno e as benfeitorias que a ele acrescentaram. Em outras palavras: a financeira não é a devedora, o devedor é o mutuário.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A financeira é apenas a repassadora.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exatamente.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — O mutuário é o devedor. Então, se não pagou...

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não é o mutuário, ainda. A construtora, ou o empresário imobiliário, nesta hora é o devedor.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Certo.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — E garante esse seu débito com a hipoteca, o gravame sobre seu terreno e as benfeitorias construídas com o dinheiro do seu banqueiro.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Agora me permita, Dr. Linaldo, aduzir o seguinte: concluída a obra, a construtora — cumpriu religiosamente com seu dever — entregou-a à financeira, a financeira passa-a ao mutuário. A partir daí eu pergunto: quem é o responsável pelo débito?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita-me esclarecer a V. Ex.ª que a obra não passa pela financeira. Concluída a obra, e tendo o "habite-se", ela é entregue, digamos, a 100 mutuários, que compraram as 100 unidades, e cada um recebe o montante deste débito, se sub-roga no montante deste débito, proporcionalmente dividido à área da sua unidade. Então, eu, construtor, parei de dever, porque recebo estas cédulas hipotecárias proporcionais e correspondentes a cada mutuário, uma parcela do débito total, e que fecha na unidade 100% e repasso ao Banco Nacional da Habitação...

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Certo.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
195

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — ... com a nossa garantia de **del-credere**. Então, o Banco Nacional da Habitação é o credor daquelas cédulas hipotecárias, porque o BNH repassa as importâncias emprestadas, ou seja, repõe ao caixa da companhia de crédito imobiliário numerário suficiente para que ela faça nova aplicação.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Certo. Nesta oportunidade, então, o assunto fica caracterizado entre o mutuário e o BNH.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Através da Financeira, que é o agente cobrador, o agente gestor de toda a dinâmica, de todo o desenrolar desse contrato até o seu final.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Quer dizer, a Financeira fica vinculada a uma obrigação.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Fica vinculada.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Perfeito.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sempre vinculada a Financeira. Então, indo um pouco além do que V. Ex.ª perguntou. Essas Financeiras, que devem ao BNH supostamente a importância que V. Ex.ª me apontou, e que não posso confirmar nem não confirmar, de 800 milhões...

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Aliás, eu pediria mais um parêntese a V. S.ª Disse que segundo estamos informados. É evidente que não são informações oficiais, mas pressupostos. Por isso me adiantei a dizer o montante desse débito, contrariando V. S.ª que, sendo o Presidente ou a autoridade máxima do Grupo, poderia sabê-lo melhor do que qualquer outro.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita-me desculpar-me, porque não sei. Agora, esses pressupostos 800 milhões que sejam, e que representam o passivo das companhias de crédito junto ao BNH, estão garantidos justamente por essa quantidade enorme de cédulas hipotecárias, que são créditos que serão cobrados e que constituem o ativo das companhias, ou seja, é um mecanismo que tem de fechar no final. Se for bem operado, ele fechará com margem de lucro até muito grande: se for mal operado, fechará com pouco lucro e, se desastradamente operado, fechará com prejuízo.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A propósito da construção dos conjuntos residenciais da Morada do Sol, no Rio de Janeiro, seria importante revelasse V. S.ª como foi possível ao grupo construtor adquirir a licença, que envolve problemas de gabarito, tradição e outros requisitos indispensáveis à prova de idoneidade da construtora junto ao setor responsável pelo fornecimento desse certificado, que, me parece, seria, no caso, a Secretaria de Obras.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita-me V. Ex.ª responder que esse empreendimento foi fortemente estimulado pela Secretaria de Obras do Estado da Guanabara, que na época não era Prefeitura porque um dentre os grandes problemas levantados pelos urbanistas e pelos técnicos em arquitetura e urbanização é o da concentração de construção em terrenos pequenos. Imagine, então, V. Ex.ª uma quadra na Praia de Ipanema. Não existe vago sequer um metro quadrado de quintal, às vezes. Ela ocupa compactamente toda aquela área limitada pela avenida e pelas ruas. Na Morada do Sol, temos uma construção de sete blocos interligados por grande garagem, mas que ocupam, de todo o terreno onde estão construídos, um percentual que não vai além dos 20%. Os prédios são espaçados entre si no mínimo em 27 metros, uma das maiores larguras de avenida que existem, avenidas de Brasília; quer dizer são larguras de 27 m entre um prédio e outro. Na época, dado este fator de baixa densidade de ocupação de terreno, aliado ao perfeito planejamento do funcionamento da vida comunitária — um prédio com escola, um prédio com piscina, áreas de lazer, jardins de Burle Max, uma série de cuidados tomados para proporcionar uma boa qualidade de vida aos futuros mutários — o empreendimento foi objeto de estímulos e de incentivos muito grandes da Secretaria de Obras. Além disso, não há um item da sua construção que tenha saído dos limites previstos no Código de Obras de então. Foi perfeitamente enquadrado no Código de Obras.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Quer dizer que não houve restrição alguma, dentro da órbita administrativa da Secretaria, para investigar a idoneidade da construtora?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita-me dizer que não, assegurar que não. Permita-me repetir a V. Ex.ª, com muito gosto, que esta obra se constitui num modelo de conjunto habitacional de finalidade social em todo o País. Pessoalmente, não conheço outra obra que tenha atingido seus objetivos tão bem quanto esta.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Outra indagação que gostaria de fazer a V. S.ª: o Instituto Histórico e Artístico do Rio de Janeiro foi consultado previamente sobre o desejo da Lume de construir o conjunto Morada do Sol? Qual a opinião que teria manifestado em relação à obtenção de licença para este fim?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, não lhe posso assegurar se o Patrimônio Histórico foi ou não consultado, porque esta consulta é obrigatória em determinadas zonas. Ao que me parece, não posso garantir, aquela zona não é tombada pelo Patrimônio Histórico.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Não estaria sujeita a essa formalidade?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não estaria sujeita. Não lhe posso assegurar, mas acho que é isso.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — V. S.ª fez uma afirmação, em resposta à pergunta do eminente Relator, que me causou certa preocupação por envolver um dos órgãos governamentais que me parece da maior importância na estrutura política financeira do País. V. S.ª fez referência, aliás, a certas deficiências da Caixa Econômica, como resultado das quais teriam sido prejudicados cerca de 4 grupos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação, inclusive o Grupo Lume. Poderia ritar, como diagnóstico dessas deficiências, quais as mais prejudiciais para o Sistema e que teriam afetado os interesses desses Grupos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — O fato a que me referi ocorreu em 1968. A Caixa Econômica, dado o mau planejamento interno de aplicações, contratou um volume de financiamentos maior do que o suportável por sua estrutura financeira e, num determinado dia, foi levada a não poder cumprir aqueles compromissos de financiar, de desembolsar: suspendeu os financiamentos por impossibilidade financeira de pagar, e prejudicou cerca de 18 Grupos em Pernambuco, sendo que 4 deles foram estes que não aceitaram, na época da intervenção que veio consertar justamente essa deficiência, as novas condições que lhe estavam sendo impostas, para que o contrato continuasse a ser cumprido. Essa antiga deficiência da Caixa Econômica é um fato até certo ponto conrecido em todo o País, tanto que a estrutura da Caixa Econômica sofreu profunda modificação, e que houve aquela célebre e longa unificação das Caixas Econômicas. Hoje, já não é mais Econômica Federal de Pernambuco, nem Caixa Econômica Federal do Pará, de Belém. Hoje, é a Caixa Econômica Federal que tem, então, seus departamentos em cada um desses Estados, cumprindo, atualmente, uma performance bastante diferente daquela irregular e descoordenada dos idos de 1968.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Deduz-se, então, que, segundo V. S.ª, houve inadimplemento da Caixa Econômica para com as organizações financeiras. Admitindo-se o inverso, é evidente que a Caixa Econômica partiria para uma ação judicial, a fim de cobrar o compromisso, legitimado em contrato bilateral entre a organização do Estado e as Financeiras. Perguntaria a V. S.ª quais as providências que estes Grupos, mesmo diante dos prejuízos resultantes do inadimplemento da Caixa Econômica para com eles, procuraram tomar para resguardar os seus interesses e, conseqüentemente, os dos mutuários.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, respondo, com muito prazer, a essa pergunta de V. Ex.ª, porque acho que ela elucida a grande dúvida que, estou percebendo, paira entre os componentes desta Comissão. Não lhe posso responder o que fizeram eventuais outros prejudicados. Agora, posso responder a V. Ex.ª que citei, aqui, 3 casos de inadimplência de contratantes de financiamento com empresas que, à época, eram da árvore do Grupo Lume e vou dizer o que foi feito nos três caso. No caso da Vitória-Minas, em Brasília, a Contal, já não do Grupo, entrou com procedimento judicial, que não me lembro exatamente qual foi. No caso da COPEG, com relação ao **Shopping Center** da Tijuca, foram feitas diversas notificações para prevenir direitos e que ficaram sem resposta até hoje. No caso da Caixa Econômica, entramos com uma ação cominatória no Forum da Justiça Federal de Pernambuco, e a solução final do caso foi feita com um acordo nos autos desta ação, que, obviamente, se a Caixa Econômica fosse autora, porque era ré, ou tivesse esperanças de ganhar mesmo como ré, não teria feito. Então as iniciativas de demandar contra essas entidades que, eventualmente, faltaram ao cumprimento das suas prestações, das suas obrigações contratuais, foram nossas.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — As demais não tomaram nenhuma iniciativa?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nenhuma. Não existe nenhuma ação de cobrança ou de rescisão de contrato feita pela Caixa Econômica, nem pela Vitória-Minas, nem pela COPEG.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Esse insucesso que atingiu o Grupo presidido por V. S.ª teve algum reflexo em quaisquer deficiências que possam ser apontadas na política adotada pelo Banco Nacional da Habitação?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
196

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — A questão do insucesso destas empresas do Grupo Lume é um negócio muito complexo e muito relativo. A partir de fevereiro de 1974, o Grupo Lume teve de enfrentar uma situação generalizada de censuras e de vetos políticos em todas as suas pretensões, no desenvolvimento de todos os seus negócios, no exercício de todas as suas atividades, por motivos completamente alheios ao que se possa catalogar, incluir entre assuntos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação. Por este motivo, só este, eu estou impedido de abordá-los e não devo fazê-lo. Poderia particularmente, pôr-me à disposição de qualquer um de V. Ex.as para complementar depois, em qualquer outro dia. Não houve, portanto, uma ingerência, uma causa direta, formada, uma causa provocante desta política habitacional para o insucesso, se é que insucesso é este regime de intervenção a que estão submetidas essas empresas. Agora, pela própria conclusão do que eu disse aqui, em todos os três casos em que houve o acidente de paralisação das obras, dos empreendimentos subordinados e construídos sob a égide do Sistema Financeiro de Habitação, as causas mediatas foram as deficiências do Sistema. No caso da Vitória-Minas, por exemplo, se o Banco Nacional da Habitação não interviesse na empresa, ela provavelmente teria concluído seu pagamento, e a Contal teria concluído suas obras; ou, se o Banco Nacional da Habitação, ao intervir, tivesse feito com que as obrigações da Vitória-Minas fossem honradas, também esta obra teria sido conrluída. Então, é uma deficiência do Sistema. No caso da Caixa Econômica, em 1968, se a Caixa Econômica não tivesse planejado mais as suas obrigações e tivesse tido recursos para continuar a alimentar essas obras, elas teriam sido concluídas; ou, se o Banco Nacional da Habitação tivesse previsão de socorrer um eventual filiado na hipótese de um sinistro, também teria, então, fornecido recursos para que essa obra tivesse continuado. No caso de Pernambuco, este fato veio a ser corrigido muito depois, quando o Sistema Financeiro de Habitação concordou, com chancela das autoridades monetárias, que essas obras fossem transferidas para um novo agente financeiro. No caso da COPEG acredito, também, que não pode ficar ao sabor da simpatia ou da antipatia de quem dirige uma companhia de crédito imobiliário a plena e total execução de um contrato de financiamento. O Banco Nacional da Habitação, como tutor — e um tutor severo e bastante profundo — de tudo que ocorre dentro do Sistema, deveria neste caso intervir não no tomador, mas no processo de empréstimo, para que ele se concluísse e aquela obra, objeto do financiamento, fosse concluída também.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Eu iria ficar satisfeito com a resposta do depoente, se tivesse ficado restrita apenas naquele: sim, resultou de deficiências da política do BNH. Mas o depoente, Sr. Presidente, faz uma revelação que me parece altamente importante para esta Comissão. Alga S. S.a que, desde fevereiro de 1974, o Grupo passou a sofrer determinadas pressões, vetos políticos, alheios, naturalmente, ao conhecimento da própria direção do Grupo. Não vou pedir ao depoente que nos esclareça esses detalhes agora, mas requeiro à Presidência que solicite a S. S.a que forneça, por escrito e em caráter confidencial, a esta Comissão, para conhecimento dos seus membros, todos esses esclarecimentos, condicionados às declarações do depoente de que, de 1974 para cá, passou a sofrer vetos políticos, passou a sofrer pressões; enfim, tudo aquilo que, no entendimento de S. S.a, contribuiu para a liquidação extrajudicial da empresa. Fica formalizado à Presidência o nosso pedido, e o depoente ficará à vontade para prestar essas informações em caráter confidencial à Comissão. Sr. Presidente, pelo que se pôde verificar da exaustiva explanação do Dr. Linaldo Uchôa, a situação do Grupo Lume é das mais auspiciosas. Não há razão para os seus credores ficarem preocupados, porque, em todas as áreas de sua atuação, segundo se conota das incisivas, das enfáticas declarações de S. S.a, a situação é a melhor possível. Perguntaria, para concluir, Dr. Linaldo: se assim é, como poderá V. S.a explicar os motivos que levaram o Grupo Lume à liquidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, a renda ao primeiro item da sua pergunta é sim. A situação econômica do Grupo Lume é auspiciosa. Pode ser rotulada de excelente a situação econômica, e esta não é uma afirmação vazia, porque muito brevemente estará confirmada com o resultado das intervenções que se estão processando. Com relação à segunda parte, a resposta envolve longa história que não aconteceu dentro dos limites do que se possa sequer aproximar do Sistema Financeiro de Habitação. Como tal, estou impedido de responder além: não sei se seria até conveniente ou certo ou legal eu me referir a ela nesta circunstância. Mas deixo uma resposta, como afirmação, que não sei se irá satisfazer V. Ex.a

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Permita-me V. S.a, não é satisfazer o inquiridor. As respostas de V. S.a deverão exatamente elucidar todos os membros da Comissão e não apenas aquele que o inquire.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Retifico e peço desculpas pela imprecisão. Então, a decretação da liquidação extrajudicial das seis empresas financeiras do Grupo Lume — Banco Financeiro, duas Créditos Imobiliários, Promotora, Corretora e Distribuidora —se verificou após 22 meses da celebração de um contrato de administração entre a Lume S/A — Administração, Participação e o The Bank of Tokio Limited, from Tokio, a entidade matriz desse sistema que se chamou o Banco de Tóquio do mundo, contrato de administração pelo qual o The Bank of Tokio, através de seus prepostos, geriu, dirigiu, administrou ampla e exclusivamente todas essas empresas, que foram entregues a eles após auditorias, sérias e profundas, feitas por duas das mais famosas e mais competentes companhias internacionais de auditoria que operam no Brasil, além da auditoria negocial dos próprios dirigentes e funcionários do The Bank of Tokio, reconhecidamente uma instituição centenária e de atuação em todo mundo e que não poderia vir a concluir pela conveniência de um negócio sem ter todos os subsídios para isso. Em alguns casos, como, por exemplo, no da FINANCILAR — Companhia de Crédito Imobiliário, assunto que diz respeito a esta Comissão, que é o Sistema Financeiro de Habitação, além destas auditorias mais amplas e profundas, eu disponho de um atestado fornecido pelo Banco Nacional da Habitação dizendo que, dois meses antes do contrato de administração com The Bank of Tokio, a situação da companhia era de absoluta regularidade. Este atestado, tenho-o comigo aqui, foi firmado pela Inspetoria-Geral do Banco Nacional da Habitação, confirmando e ratificando ofício anterior, quando ele comunicava que haviam sido suspensas algumas sanções impostas à companhia. De resto, sanções leves, que o elenco de sanções é muito elástico, muito variado. Este ofício, que tenho aqui informa que a suspensão dessas sanções implica dizer que esta companhia está perfeitamente regularizada. Ora, se a Lume S/A — Administração, Participação entregou ao The Bank of Tokio essas companhias auditadas, reauditadas, algumas delas com sua regularidade atestada pelo próprio órgão fiscalizador do Sistema, que é a Inspetoria-Geral do Banco Nacional da Habitação, e 22 meses se passam sem qualquer ingerência da Lume nesta administração, porque lá não estava representada por um diretor sequer, e se verifica a intervenção com as intenções da liquidação extrajudicial desta companhia, a pergunta é: que irregularidades ou ilícitos teria cometido a Lume nestes 22 meses em que foi administrada pelo The Bank of Tokio? Por outro lado, que valor teriam essas auditorias e esse atestado do BNH, que fizeram com que The Bank of Tokio achasse conveniente para si o negócio, tanto que o contratou, e que concluíram, evidentemente, pela situação de regularidade das companhias? Se, apesar de tudo isso, houvesse ainda qualquer fato que tivesse escapado a essas auditorias, a esse atestado, a essa inspeção do BNH e aos 22 meses de administração exclusiva, por que não foi isto denunciado a tempo ou por que não é denunciado? Eu posso responder a V. Ex.a que a decretação da liquidação extrajudicial das companhias financeiras pertencentes ao Grupo Lume nada têm com essa história inteira. Não aceito, como, logicamente, ninguém pode aceitar — e se, tecnicamente, for verificar, pior ainda — qualquer motivo que fundamente, com justiça, a decretação dessas intervenções. O ato em si, da decretação, é indiscutível, porque o instrumento legal de que dispõe o Banco Central pode ser exercitado para que, depois, se apure se estava certo ou errado. Mas os fundamentos que a possam ter originado e os resultados a que isso levará, tenho certeza, provarão que não é cabível a decretação desta intervenção para liquidação destas empresas. Daí houve a intervenção na Lume simplesmente, porque a lei diz que a intervenção pode ser estendida àquelas empresas que detiverem mais de 10% do capital das intervehtadas. Então, a Lume como possui 70%, veio também arrolada no bolo. A intervenção na Imobiliária Nova Iorque e na Contal nada tem a ver com isso. O fundamento da decretação da liquidação das duas está num artigo de lei que diz que poderá ser decretada a liquidação daquelas empresas que tenham débito para com as interventadas, e a Contal e a Nova Iorque negociavam com esse Sistema e tinham débito, se bem que débitos normais. De modo que esta é uma história que talvez responda a sua pergunta, ou talvez até provoque maiores dúvidas em V. Ex.a, mas é o que tenho a dizer.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Em resumo, entende V. S.a que a medida decretada de liquidação extrajudicial resulta de um ato de violência?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não posso dizer isto por todos os motivos. Primeiro, porque, na realidade, não acho isso. A violência ou a não violência do ato implica um exame da lei, se a Lei n.º 6.024 é constitucional ou não. Se é constitucional, ao Banco Central cabe o direito de intervir até para ver se há alguma coisa. Se é inconstitucional, a medida seria violenta pela própria gênese dela. É um assunto complicado, de repercussões políticas muito profundas neste momento. Estou depondo sobre assuntos que envolvem o Sistema Financeiro de Habitação, mas o problema principal de toda essa coisa não é o Sistema Financeiro de Habitação, e eu pediria dispensar-me de responder, porque não tenho juízo formado quanto à violência ou docilidade da medida.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, mantendo o que requeri com relação àquelas informações que devem ser prestadas pelo depoente em caráter confidencial à Comissão, dou-me por satisfeito e agradeço a gentileza com que S. S. respondeu às nossas perguntas.

O SR. PRESIDENTE Deputado Dib Cherem) — A Presidência defere o requerimento de V. Ex.ª Solicita faça por escrito a indagação que deseja do depoente. O seguinte Deputado, inscrito para inquirir o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, é o Deputado Emanoel Waisman, do MDB, Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Quero, inicialmente, dar as boas-vindas desta Comissão ao depoente, Dr. Linaldo Uchôa de Medeiros, uma vez que se trata de um dos mais brilhantes e destacados empresários da construção civil em toda a história dessa atividade neste País. Se um dia for escrita a crônica dessa atividade, o seu nome estará encimando a relação de outros companheiros. Queria também pedir a V. S.ª que na parte que me cabe de perguntas, as admita e as responda como uma colaboração a esta Comissão para levantarmos e indicarmos as soluções e às deficiências do Sistema. É o escopo e objetivo da nossa reunião podermos detectar os males do Sistema, os erros ou vícios ou falhas e podermos depois sugerir ao Poder Executivo, o único que o comanda atualmente, as medidas cabíveis para correção do Sistema. V. S.ª, na sua longa experiência de empresário da construção civil, teve relações com financeiras, não do seu grupo e não do poder público, particulares?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Diversas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Diversas. Empresou V. S.ª pelo sistema empresário o mutuário final, planos do BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — V. Ex.ª me permita: se empresou pelo plano empresário?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Porque o BNH tem uma série de planos de aplicação. Um, chama-se plano financial empresário, para que esse venda quando entender. No plano mutuário final, o empresário tem que, ao iniciar as obras começar a apresentar ao financiado aqueles que no final vão assumir o débito. Algum dia financiou V. S.ª com financeiras particulares com esses 2 planos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Em ambas as posições, tanto como tomador para construir, na posição de tomador do empréstimo, quanto na de emprestador, como conseqüência do financiamento.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Perfeitamente. Poderia informar a essa Comissão mais ou menos, sem citar as empresas que fizeram isso, em quanto importa a TAC nesses planos para empréstimos a serem resgatados em 15 anos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É muito variável, porque a taxa de abertura de crédito também é uma função do juro que é pago durante o transcorrer do empréstimo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Desculpe, juros e avidez.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Juro e taxa de abertura de crédito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — E avidez também.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — E avidez. Agora, avidez e até certo ponto controlada pelo Banco Nacional da Habitação, porque limita uma terceira componente da equação que se chama taxa efetiva final. Então, essa taxa efetixa final pode ser mnipulada de tal ordem que, ou se diminui a TAC e aumenta o juro, ou pode diminuir o juro, aumentando a TAC. Assim, a taxa efetiva final é o que regula o custo desse financiamento. Todos os custos têm que ser por lei iguais. Cada plano tem a sua respectiva taxa efetiva final. O que V. Ex.ª por certo quer ouvir como resposta é que consta — eu não posso garantir, nem testemunhar — que algumas companhias de crédito, alguns agentes do Sistema cobram além daquela taxa efetiva final, composta entre taxa de abertura final e juro normal, uma taxa por fora que venha encarecer tremendamente a operação. Quer dizer, isso é uma coisa que consta e que dá margem a perguntas que eu próprio faço, e guardo a de V. Ex.ª Mas talvez nisso resida essa distorção do custo desses empréstimos para mutuários finais.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Não quer V. S.ª dar o número médio desses custos extracontrato?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Extracontrato é uma hipótese. Estou também informando, por ouvir dizer ao longo de todos esses anos. De vez em quando, fala-se nessa história. Não posso dar quanto. Agora, taxa de abertura de crédito varia de um até quinze. Depende, porque ela não é alta, nem baixa, nunca. A taxa efetiva final é que regula o preço do financiamento.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mais ou menos eu posso informar ao Relator — o que é importante — e quero o seu testemunho. A Caixa Econômica foi muito citada por ser o organismo que menos sobra ou onde menos custa a operação de financiamento de imóvel. Temos já, com o depoimento de outras ilustres figuras nesta Comissão, tomado ciência de que os financiamentos do BNH não atingem as faixas mais carentes da população. Somente as pessoas que ganham acima de 3 ou 4 salários mínimos é que podem ser compradores do Sistema. Então, o Sistema vem substituir as incorporações que nós — eu e V. S.ª entre outros — faziamos anteriormente. O BNH não vende a casa a quem não tinha casa. Vende a casa a uma faixa, que sempre comprova casa antes disso, e por um custo menor. Então, o custo atual do BNH nessa faixa que, já comprava inclui uma TAC de mais ou menos 20%, entre a parte por cima e por baixo da mesa, para financiar em 15 anos, a juros de 10% uma habitação, em média.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — A taxa efetiva média de uns 23.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Claro. Com a sua experiência de construtor também V. S.ª poderia nos informar, nesses últimos 3 anos, em quanto tem defasado o UPC da realidade do custo da construção civil?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não posso dizer a deste ano. A do ano de 1975, também não. Em 1974, experimentamos um aumento de custo real dos insumos da construção civil. Esses aumentos foram até, isoladamente, a 140% em alguns produtos e na média se elevou a 74, 75%, e tivemos uma taxa de correção monetária não superior a 32 ou 33. Há, portanto, uma defasagem real entre a taxa de correção monetária e a taxa real de aumento de custo de construção civil.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Alerto então ao Relator porque é assunto de grande importância. O construtor ou empresário é levado a assinar um contrato em valores de UPC. Os contratos de construção não são vazados em números totais, finais e, sim, em valores variáveis, em UPCs. E constrói a obra o empresário em uma média de 18 meses, ou mais. E durante esse período os valores pagos do contrato se desvanecem, perdem a sua capacidade de compra, em até 40% ao ano, por vezes.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Às vezes.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Em um ano e meio, vê-se que realmente, ao final da empresa, ou o construtor desce terrivelmente o nível dos materiais de construção para escapar de falir ou então chega à incapacidade de terminar a obra. Assim, o plano é vazado em valores variáveis, mas não condizentes com a realidade, certo?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Certo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Em média, esses empreendimentos maiores nessa faixa do BNH cobram os juros durante os empreendimentos. Poderia V. S.ª dizer de quanto são esses juros?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Entre 8 e 10%.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mas isso também encarece o custo da construção. Com a sua experiência de empresário, quantos dias, em média, leva um empresário para liberar uma etapa de obra no seu cronograma junto à financeira?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — As financeiras experimentam também dificuldades financeiras como todos nós, mortais. Quer dizer, os bancos hoje talvez sejam as entidades que mais dificuldades financeiras têm — os banqueiros. Quando ocorre que a parcela de obra está pronta e no caixa da companhia financiadora não existe o numerário suficiente, são criados artifícios e conversas e se pede em aceitar, receber 10, 15, 20 dias depois.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Então o contrato é feito segundo um cronograma físico e financeiro. As etapas completadas, pede-se uma liberação à financeira leva 15 a 20 dias para liberar os valores...

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Em alguns casos. Há uns que pagam absolutamente em dia.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Bom, 4 dias é o mínimo possível.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É o mínimo possível, 4 ou 5 dias.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Então veja o ilustre Relator que um empresário que tem normalmente 5 ou 6 obras com liberações mensais que tomam no mínimo 5 dias, verse-á na contingência de passar todos os dias do mês nas financeiras liberando as suas cotas para pagar os seus compromissos. É uma burocracia do Sistema, outro ponto importante que queríamos destacar. Acho que ficou bem claro com as perguntas que formulamos ao Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. Outro ponto impor-

tante diz respeito à parte do empresário — eu estou aqui hoje analisando somente a relação entre empresário e Sistema. Nós, empresários, sempre procuramos um ponto, uma comunhão entre o mercado comprador, que sempre existiu, sempre potente, e a capacidade desse mercado de adquirir o imóvel ou unidade que ele pretende. Foi sempre o financiamento o ponto principal da venda, ou o único ponto. E convoco o testemunho do Dr. Linaldo Uchôa de Medeiros para mostrar uma particularidade do Sistema das incorporações no Brasil. O BNH é um banco da segunda linha — o BNH não existe sem haver empresário. Então, vamos ver como vive o empresário junto ao BNH. Porque tudo que faz o BNH é em função do empresário. Se ele for sufocado, acaba o Sistema. Iniciou-se o Sistema de incorporação quando surgiram também os institutos de Previdência, em 1938 e 1939, por aí, no começo da guerra, época em que havia muito dinheiro no País. Houve pessoas que ficaram ricas e tudo mais, exportando. Existiam reservas de dólares naquela época e os Institutos recém-criados tinham muito mais contribuintes do que aposentados e beneficiados da Previdência. Havia, portanto, excesso de dinheiro no País. E, naquela ocasião, havia financiamento do IAPI, do IAPM, os Institutos financiavam as construções. Sem taxas, davam ao crédito do construtor a importância da obra. Então, foi uma fase tranqüila. Depois disso, o Governo do Marechal Dutra, impediu-se que os Institutos financiassem as construções, porque o Ministro da Fazenda de então dizia que a construção civil estimulava a infração. Seria essa uma das razões. Lembra-se V. S.ª de que naquela altura se iniciaram construções por administração. Depois, veio o sistema da promissória. Criaram-se as grandes construtoras, Canadá, Corcovado, etc. Os empresários, ao advento do Sistema de Habitação atual, vinham habituados à prática de procedimentos que eram comuns, da venda antecipada do empreendimento. A venda era importante. Convoco mais uma vez o seu testemunho para esse ponto. Havendo a venda antecipada do Sistema, quando o UPC não permite a conclusão da construção, quando se chega ao ponto em que o empresário vê que o UPC que tem a receber já não dá para acabar a obra. Quando ele não vendeu o empreendimento, quando ele não comercializou, tem a possibilidade de pedir à financeira um reforço de financiamento. Quando ele já negociou, fica estrangulado entre o comprador a um preço e o UPC anterior, o financiamento e a incapacidade de realizar a construção. Nesses casos, o que acontece, com a sua experiência?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É o estrangulamento do empresário, não é? Um empresário que entra numa obra e que tem que suportar essa defasagem entre os índices reais de correção e os índices reais do aumento do custo da construção, tem alguns caminhos para percorrer até o do fracasso, quer dizer, parar pela incapacidade e o estrangulamento total da coisa. Geralmente, o que possibilita a conclusão dessas equações é que nunca se vende tudo no início e o empresário sacrifica o lucro planejado no decorrer do empreendimento para atender e para suprir essa defasagem, essa diferença entre custo e UPC e correção entregue.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Perfeitamente. Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, V. S.ª teria umas 3 ou 5 sugestões a dar à Comissão para que o BNH, saindo dessa posição ociosa de banco de segunda linha, participasse no sucesso da conclusão dos empreendimentos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Bom, eu tenho uma posição que não é técnica porque não sou técnico.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mas é experiente.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — A minha experiência é, também, intermitente e relativa, mas eu, pessoalmente discordo completamente dos fundamentos e dos objetivos do Banco Nacional da Habitação. Os fundamentos e objetivos do BNH são, de um lado, ser depositário, remunerador e responsável pela liquidez do FGTS, que é um fundo e não um depósito — é um fundo de todos os trabalhadores e empregados brasileiros: de outro lado, ele é a figura, no Sistema, do Governo, que é o executor da política social de habitação. Acho completamente irreconciliáveis e conflitantes que aquele que tenha a obrigação de ser banqueiro, aquele que tenha de receber o dinheiro de outrem para remunerá-lo, o melhor que possa dentro do Sistema capitalista em que se vive, vá, com esse dinheiro, fazer política social de habitação, que não é um encargo de banco, mas de órgão próprio ministerial do Governo. Esse conflito, essa posição antagônica do Banco, de a um lado ser o responsável por esse fundo e, por outro lado, ter que dar ao povo a sua habitação, é irreconciliável. Talvez resida aí a semente de todas as enormes distorções e dos profundos abismos que existem nessa mecânica, nos instrumentos da mecânica da política habitacional brasileira. Se analisarmos o lado do BNH como banco — não é um Banco Nacional da Habitação, ele funciona como um banco do Governo para o seguro social do trabalhador — veremos que ele deveria receber esse fundo de garantia não apenas como depósito, para remunerá-lo apenas com o juro e corrigi-lo com a correção monetária, mas também para acrescer a parcela de lucro que o próprio instituto do fundo sugere e aplicar na livre concorrência do mercado, concorrendo com os bancos de investimentos, com os bancos de desenvolvimento, com as financeiras, para que o trabalhador sentisse que o seu dinheiro — o seu futuro, o seu seguro — entregue a um banco para ser administrado foi aplicado e seja aplicado dentro das melhores taxas de mercado e não a taxas pré-estabelecidas por causa da necessidade de se atender à satisfação da política de habitação do Brasil. Na medida em que o BNH aplica o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ele gera um juro que remunera o capital, que é um pouco maior do que aquilo que ele paga ao trabalhador. Aliás, é bem maior. Ele gera, ele corrige monetariamente para manter a moeda estável, e, num regime inflacionário, nem sempre essa correção corresponde à taxa eficaz de combate a essa inflação monetária. E ele faz um lucro. Porque V. Ex.as se lembrem que o BNH foi constituído com um capital de 10 mil cruzeiros mínimo e operou esse fundo do trabalhador até hoje, porque o Governo nunca mais aumentou seu capital, e hoje tem o capital de alguns bilhões de cruzeiros. Esse capital de bilhões de cruzeiros — que se incorporou à riqueza do governo, porque passou a ser capital do Banco Nacional da Habitação, nada mais é do que dividendos gerados, dividendos proporcionados pela manipulação desse Fundo. Então isso não devia estar agregado à conta de capital do BNH. Isso deveria estar é creditado nas contas do FGTS de cada trabalhador.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — E pelo menos aplicado para subsidiar a diferença da capacidade do operário em custear a sua casa e o custo efetivo dessa construção.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Eu permitiria responder a V. Ex.ª que no caso isso se chama poupança compulsória, cuja regra preestabelecida é de que ela vai constituir-se no fundo do seguro social desse trabalhador e desse empregado. Então, sem poder escolher e sem poder procurar o melhor caminho para ele, entrega compulsoriamente, mas com a esperança e o direito inalienável de que esse dinheiro seja aplicado da melhor forma, de forma ótima. Assim, esse dinheiro, ao que me parece, deveria ser posto para render dentro das taxas competitivas de mercado, para que tudo que se apurasse da renda que ele dá pagasse os custos e revertesse totalmente, como o próprio fundamento de sua criação, no enriquecimento de um fundo onde cada trabalhador teria o seu quinhão proporcional. Por outro lado, a política habitacional não pode ser feita com esse dinheiro, porque também há uma distorção muito grande no próprio fundamento da existência do Banco. O problema brasileiro não é um problema de casa própria. O nosso problema é um problema de habitação e ninguém pode pretender resolver o problema da habitação com o da casa própria. A casa própria só pode ser voluntária, porque nem todos acham que o melhor caminho para si é uma casa própria. Outros podem pensar que é uma casa de negócios ou é uma aplicação num banco, ou a compra de letra de câmbio ou uma caderneta de poupança. E a habitação é onde está o X do problema, o social. Aí é que o Governo deve atuar de forma social, recebendo o pagamento de quem pode pagar, subsidiando aqueles que têm o seu poder de pagamento mutilado e até proporcionando aluguéis simbólicos, como em todos os outros países do mundo, àquela faixa que nada pode pagar. Isso não só com relação à situação permanente do trabalhador como em relação à situação temporária do trabalhador. Porque o homem hoje está empregado e amanhã pode estar desempregado. Desse modo, eu me coloco numa posição de discordar da forma como é montada essa política habitacional brasileira. Os critérios, inclusive sociais de concessão dessas casas — é uma verdadeira concessão —, são os mais esdrúxulos. Porque para se comprar uma casa tem que se comprometer um percentual do salário para pagar a prestação daquela casa a cada mês. Se um homem ganha mil cruzeiros, pode comprometer até 300 cruzeiros todo mês. Se outro homem ganha os mesmos mil cruzeiros, poderá comprometer também só 300. Trezentos cruzeiros é moeda para comprar uma casa de uma sala e um quarto, por exemplo, num determinado lugar. Se aquele primeiro tem uma esposa ambos vão morar num palácio: uma sala, um quarto, dependências. Mas se o outro, que ganha os mesmos mil cruzeiros e que só pode comprar a mesma casa e tem 8 filhos, vai viver numa pocilga, não resolvendo o problema da habitação e criando um problema social de desajuste, de promiscuidade, de abandono de menor, de separação de casais, enfim um verdadeiro caos social por causa de critérios, esse como muitos outros, absolutamente esdrúxulos, na qualificação daqueles a quem se destinará esta ou aquela casa no Sistema. Não acredito que se possa resolver problema de habitação com problema de casa própria. Problema de casa própria é o último estágio do desenvolvimento pessoal do homem, depois de ter comida, depois de ter roupa, depois de ter educação, depois até de ter automóvel se tem a casa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — É um conceito.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É um conceito. Como é que nessa hora se subverte essa ordem e vamos fazer com que aquele que não pode pagar nem a comida tenha que pagar a casa? Então, acho que o plano deveria ser de habitação, comandado por um órgão sem objetivos de lucro para produzir habitação para ser locada, alugada, emprestada, seja lá o que for, para resolver o problema de habitação. E o dinheiro do trabalhador

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
197

vai render o máximo que possa para se constituir num fundo cada vez mais próspero para o seguro e a tranquilidade desse trabalhador.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Agradecemos as sugestões que a sua experiência nos indica. Mais duas perguntas apenas. Com a sua experiência de construtor, qual o custo mínimo de uma habitação simples, modesta, sem azulejos, cimento liso, mas que tenha o mínimo de higidez e segurança a uma família? Digamos, uma habitação de mais ou menos 50 metros quadrados.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Popular?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Popularíssima.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Popularíssima. Trezentos e cinquenta cruzeiros o metro quadrado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — 350? Absurdo!

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — 350 cruzeiros o metro quadrado. Isso é um problema também sério. E que a par do desenvolvimento de um plano de habitação, me parece que seria absolutamente necessário o desenvolvimento de um trabalho de pesquisa e de fabricação de materiais adequados ao clima, à sociedade para abaixar esses custos e, se possível, fazer casas adequadas. No entanto, o tijolo que é usado no Palácio do Itamaraty é o tijolo usado na casa do homem de Anchieta.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Partindo do pressuposto de que o BNH não atinge a solução das classes menos favorecidas, talvez 4/5 da população brasileira, mas funciona de algum modo como um instituto financeiro para as camadas da classe média elevada e da classe também mais elevada, porque todos se socorrem ao BNH, como última pergunta eu gostaria de saber de V. S.ª 4 itens: não acha V. S.ª que o BNH devesse orientar o empresário, indicando onde está o déficit habitacional que existe no País e em que faixa, numa pesquisa? Seria uma contribuição ao empresário para evitar esses conjuntos fantasmas que são construídos e que depois não são comercializados porque a venda local não suporta, não comporta aquele compromisso?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sim, esse é um dos erros comuns a que me referi no início do depoimento: que erra o empresário, erra o banco, erra o sistema, erra todo mundo, às vezes.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — E o sistema tem como corrigir, tem recursos, tem capital para pesquisa e dar ao empresário uma indicação segura? É uma omissão. V. S.ª também, nas respostas ao Deputado Jorge Arbage, falou de falta de presença do Banco nas constantes divergências entre o empresário construtor e o empresário financiador. E o Banco se omite inteiramente, permitindo que o empresário financiador, detendo o dinheiro, faça as mais descabidas pressões ao empresário construtor. Não caberia ao BNH interferir nesses casos também e harmonizar e ver a solução comum, para evitar que esses contratos tornassem prejudiciais, até com interrupção, como é o seu caso pessoal de pagamento de cotas mensais?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sim, o BNH geralmente intervém, mas nunca como uma função executiva.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mediadora.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Função mediadora, muito cautelosa e que não dá resultado prático porque numa carreira que se tem a toda hora contra o tempo e contra a correção monetária as soluções geralmente chegam já com o comprometimento de alguma faixa dos resultados do empreendimento.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Importa-se V. S.ª em fornecer a esta Comissão o cronograma físico e financeiro do empreendimento **Shopping-Center** da Tijuca, inclusive com as datas da liberação de cada etapa?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Dentro de 4 ou 5 dias.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — O cronograma físico e financeiro, as liberações de cada etapa e os pedidos de liberação também, se for possível, para mostrar como é que se constrói uma ruína.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Se for possível. O cronograma eu sei que está no meu alcance e o mais que houver dentro dessa tônica da pergunta de V. Ex.ª eu fornecerei.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Porque eu gostaria de mostrar à Comissão a que pertenço, com a minha experiência, como é que se constrói a ruína de uma empresa pelo excesso de burocracia e má vontade do agente financeiro. Muito obrigado a V. S.ª pelas respostas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência apela para o reconhecido poder de síntese dos Srs. Deputados no tocante às perguntas que serão feitas ao depoente, a fim de que não se prolongue esta sessão. Tem a palavra, em seguida, o nobre Deputado Darcílio Aires, da representação da ARENA do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Dr. Linaldo, as minhas perguntas quase todas foram respondidas, porque a nossa Comissão busca conhecer o comportamento do Sistema Financeiro de Habitação. V. S.ª já emitiu sua opinião; é contra o atual sistema. Eu gostaria que V. S.ª respondesse se é contra o atual sistema financeiro de habitação.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Contra, em tese.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Acha V. S.ª que ele está mal colocado?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Eu não poderia dizer que estou contra, porque carece a mim autoridade para dizer a favor de que eu estaria. Fiz um comentário, respondendo a pergunta do Deputado Waisman, de que achava que os fundamentos desse sistema pecam, de início, por erro, porque são conflitantes. Mas uma análise de todo sistema, primeiro, seria impossível para mim fazer; segundo é muito dinâmico esse sistema. Sempre será muito dinâmico. Só poderá fazer uma análise completa aquele que estiver militando diariamente nele e com a intenção de analisá-lo.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Muito obrigado. Era só para registrar a resposta de V. S.ª com mais precisão. A segunda indagação ainda versa sobre uma pergunta feita pelo Deputado Emanoel Waisman. Conhece V. S.ª alguma construtora que tenha tido pouco êxito ou nenhum êxito em razão da defasagem — essa defasagem de 40% que foi mencionada por V. S.ª entre o valor da construção e o custo final da obra?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Conheço muitas.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Pode citar pelo menos uma?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não é conveniente citar, porque envolveria problema de cadastro de terceiros. Mas existe uma quantidade muito grande de construtoras, no Brasil, que se frusta na partida, por falta de capital ou por não ter o que perder no momento em que entra no regime de perda. E isso é causado, muitas vezes, pela diferença de preço de custo, motivado pela distorção dos índices. Os índices de correção, geralmente, em determinados períodos, não atendem ao real aumento do custo do material de construção.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Poderia V. S.ª responder há quanto tempo as empresas lideradas pelo Grupo Lume entregaram a gestão dos negócios ao Banco de Tóquio?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Existem dois períodos: no dia 30 de setembro de 1973 foi feito o contrato de associação, pelo qual o The Bank of Tokio passou a deter 30% do capital dessas empresas, remanescendo nas mãos do LUME 70%. A partir dessa hora o The Bank of Tokio passou a se representar na diretoria do Grupo e as empresas foram co-geridas e co-administradas por ambos os acionistas. No dia 15 de julho de 1974, ou seja, nove meses depois, a LUME contratou a administração exclusiva com o The Bank of Tokio. A partir daí, qualquer diretor, funcionário, auditor ou quem fosse do Grupo LUME teve acesso, nem procurou também acesso a essas empresas financeiras. Portanto, desde 15 de julho de 1974, que o The Banke of Tokio administra, em caráter de absoluta exclusividade, todo o Sistema Financeiro do Grupo LUME, que foi objeto da intervenção do dia 23 de abril.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Na área do Sistema Financeiro de Habitação, relativamente às empresas do Grupo LUME que foram administradas pelo The Bank of Tokio, o Banco Central e o BNH tomaram conhecimento da entrega?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — O contrato é curioso, porque da primeira vez foi um contrato de renda de 30%, aprovado pelo Banco Central e pelos dois Governos. Na segunda vez foi um contrato aprovado pelo Banco Central e também pelos dois Governos, o brasileiro e o japonês. Esse contrato de administração previa um período de dois anos, um mais um, podendo ser interrompido, no primeiro ano, exclusivamente por interferência do Banco Central, que não interveio e logicamente o contrato, automaticamente, se prolongou por mais dois anos.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AIRES — Geria V. S.ª todas empresas do Grupo LUME? Sim ou não?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não, ninguém poderia gerir todas as empresas. Sempre fui presidente da LUME S/A, Administração, Participação; fui diretor eventual de uma ou outra empresa e também fui presidente, desde a sua fundação, da Kalium Mineração S/A, empresa a quem dediquei efetivamente 99% do meu tempo, nesses últimos três anos.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AIRES — A pergunta é resultado do seguinte: desconhece V. S.ª totalmente, ou não desconhece, a gestão do Banco de Tóquio, de 1974 para cá?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Conhecemos a gestão, porque existe um mecanismo de relatórios de balanços, de auditorias, conselho fiscal, que permite ao acionista majoritário, mesmo afastado da direção por contrato, acompanhar que tipo de administração vem sendo imprimida a essas instituições.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AIRES — A pergunta que fiz foi para concluir se o Grupo do qual V. S.ª faz parte sabia ou sabe das razões pelas quais o Banco Central interveio. Desconhece V. S.ª as razões? Sim ou não?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Desconheço as razões técnicas pelas quais o Banco Central interveio no Sistema Financeiro FINANCILAR.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AIRES — Quando V. S.ª fez menção a razões políticas, V. S.ª poderia dizer a esta Comissão de que ordem: político-financeira, político-partidária? Que tipo de política poderia ter influenciado para que o Grupo sofresse a intervenção que sofreu por parte do Banco Central?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Afirmativamente, político-partidária não foi nem nunca seria. A classificação de política que imagino tenha sido pediria a V. Ex.ª dispensar-me da resposta, porque não está contida dentro do Sistema Financeiro de Habitação e teria repercussões não muito desejáveis.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AIRES — A última pergunta: Vislumbra V. S.ª sucesso ou insucesso no atual Sistema Financeiro de Habitação do País?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É difícil responder a essa pergunta a V. Ex.ª, porque esse acompanhamento de política habitacional é muito dinâmico e isso muda a cada dia, muda a cada hora. O que afirmei, quando falei sobre fundamentos e objetivos do Sistema, é que acho que o Sistema é errado ao se dispor a fazer, cumulativamente, remuneração de dinheiro de fundo de terceiros, política social e, às vezes, até filantropia com esse mesmo dinheiro. Ninguém pode fazer figura com chapéu alheio. Essa é a posição do BNH, utilizando o dinheiro do FGTS para fazer política habitacional. A partir daí se desenvolve toda uma trama que permite as mais variadas discussões, e talvez até intermináveis. De modo que não me arriscaria dizer se vai ter sucesso ou insucesso. Diria que não gosto.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AIRES — Muito obrigado a V. S.ª.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o próximo orador inscrito para inquirir o Depoente, o Deputado Fábio Fonseca, do Movimento Democrático Brasileiro de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente, Srs. Membros da Comissão, Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, depois de ouvi-lo atenciosamente, cheguei a uma conclusão de que uma assertiva que lhe é atribuída, talvez por analogia, seja verdadeira. Atribuem-lhe que sempre investiu na incompetência dos planejadores do Governo. Perguntaria se é realmente uma frase de sua autoria ou se lhe foi atribuída.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nunca disse essa frase, e já tive oportunidade de desmenti-la em matéria que foi divulgada em todo o País. Acho que, primeiro, nunca investi na incapacidade de ninguém; segundo, é que existe a incapacidade patente, conhecida de todos nós, em todos os campos de atuação. Temos funcionários incapazes, empresários incapazes, artistas incapazes, temos todo o tipo de pessoas com capacidade ou sem capacidade. Mas ninguém investe na incapacidade de nenhum deles, porque basicamente se investe naquilo com frutos e a incapacidade nunca deu fruto nenhum.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Outra preocupação minha talvez seja até semântica, porque V. S.ª coloca a intervenção ora de uma maneira realmente radical, ora de uma maneira que deveria ser de outra forma. Eu gostaria que V. S.ª pudesse definir o por que das intervenções nas suas financeiras, sendo que V. S.ª tomava o dinheiro a 10 e vendia a 14. E, de início, normalmente, se não me falha a memória, recebia todo o bolo de uma vez. So posteriormente, em 1972, é que o BNH passou a fazer pagamentos parcelados. Perguntaria o por que dessa intervenção que o Banco Central autorizou que fosse feita nas suas financeiras.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Na realidade, não posso dizer os motivos técnicos, ou seja, não acredito que existam motivos técnicos que possam ter determinado com justiça a intervenção nas Companhias do Sistema Financeiro ..... FINANCILAR, administradas pelo Banco de Toquio. Não conheço. Acredito que não existam. Mas não haveria aparentemente nenhuma relação entre essa intervenção e eventuais sistemas de pagamento ou recebimento de juros, porque diz a Lei n.º 6.024 que as intervenções ocorrerão por três motivos: 1.º — se se verificar a infringência daqueles dispositivos da Lei de Falência; 2.º — se as companhias financeiras estiverem num regime de perda, cujo regime de perda ponha em risco a liquidez dos seus depositantes; e 3.º — se a companhia vem sendo gerida temerariamente e fora das práticas usuais bancárias e, após reiteradas reprimendas e pedido de correção do Banco Central, a companhia permanecer e insistir na mesma prática. São as três únicas coisas pelas quais poderá se fazer intervenção no Sistema Financeiro. Não me consta que essas companhias tenham incorrido em nenhum dos crimes da Lei de Falência. Esses são fáceis porque são crimes até de ação pública, então seriam fáceis de se detectar. Não me consta, não conheço pelo menos, que os japoneses tenham praticado sucessivos atos de má gestão e de gestão temerária, que tivessem levado os seus clientes a terem suas poupanças e seus depósitos em situação periclitante. Ninguém, até o dia da intervenção, qualquer entidade, pessoa física ou pessoa jurídica, deixou de receber prontamente, na hora, no balcão, sem qualquer caminho que não o da rotina, os seus rendimentos, os seus resgates, os seus investimentos. Com relação ao regime de perda, aí entra uma exceção: entregamos em 1974 todas essas empresas em regime de lucro. Os japoneses, a par de serem muito rígidos, muito aplicados, muito operosos na administração propriamente dita da empresa, dos seus bens e dos seus papéis, são extremamente lentos na tomada de decisões, na entrada em operações, muito cautelosos, medrosos até, para se atirarem em aventuras, no bom sentido — porque cada negócio é uma aventura, que carrega no seu bojo um risco, que é menor ou maior conforme quem — calcula se disponha a correr ou não — e, praticamente, não operaram essas companhias durante esse tempo e algumas companhias apresentaram perdas, mas, ao que me parece, também não apresentaram perdas que fossem determinantes de uma intervenção. De modo que continuo sem saber quais os motivos técnicos que determinaram essa intervenção. Nossa primeira providência, ao ser decretada a intervenção, ainda no próprio dia 23, foi notificar o The Bank of Tokio para que ele nos comunicasse o que estava acontecendo. Até hoje não comunicaram, e soube que estariam produzindo um trabalho explicativo para que viesse ter às mãos dos acionistas majoritários, a quem eles devem contas sob todos os aspectos, inclusive do ponto de vista judicial. Nesse momento a posição do The Bank of Tokio é de ter que vir prestar contas da sua gestão, da sua administração e do ato de intervenção praticado pelo Governo.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. S.ª desenvolveu uma filosofia no decorrer das explanações, tentando uma defesa da sua empresa, e concluiu que o BNH não deveria intervir no tomador. Deveria intervir contra quem então?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita V. Ex.ª dizer que não me lembro de concluir que o BNH não devia intervir no tomador. Talvez tenha sido um caso particular, em que o tomador tivesse sendo vítima do não pagamento por parte do emprestador das parcelas devidas, como é o caso da Nova York — COPEG. Nesse momento, o BNH deveria intervir, isso sim, na COPEG, para compeli-la a pagar à Imobiliária Nova York aquela parcela a que estava obrigada.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Mas se não existisse a COPEG, que só existe no Estado do Rio de Janeiro?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Se não existisse a COPEG, o Rio de Janeiro contaria com mais 8 Companhias de Crédito Imobiliário; São Paulo tem 12; Brasília deve ter 4 e Belo Horizonte tem 6. Então, as Companhias de Crédito, em número proporcional aos habitantes de cada cidade, se não me engano, têm uma relação qualquer.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, V. S.ª ao desenvolver seu raciocínio, e até uma filosofia — por que não dizer — que deve ser realmente enfatizada aqui, revelou-se um homem dotado realmente de um Q.I. excepcional, em face de tudo aquilo que já ouvimos, e até de modo um pouco envolvente, que me leva a uma preocupação muito séria em face da sua maneira dialética e envolvente. Acho que devemos entrar num mobral financeiro para perquirir de agora para frente elementos do gabarito de V. S.ª Não fiquei convicto, confesso com toda a sinceridade, com as respostas que foram dadas àqueles que me antecederam. De uma maneira que me pareceu um pouco dialética, V. S.ª procurou defender-se, e se defendeu exatamente com base num veto político que lhe fora feito — ou forças ocultas do ex-Presidente Jânio Quadros — mas não pôde precisar uma série de respostas a perguntas elaboradas por outros companheiros. Já no início perguntei, e V. S.ª me respondeu, mas não fiquei satisfeito. Queria só reativar essa pergunta: V. S.ª toma o dinheiro a 10, desenvolve, e vende a 14. Por que então a derrocada do Grupo, se ganha 40%?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, aí é que está. Não vejo por quê a derrocada do Grupo, não acredito, não aceito que o Grupo tenha derrocado. O Grupo tomou

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
198

dinheiro a taxas variáveis e emprestou sempre a taxas a maior, de acordo com o que a lei permitia, e cada empresa, que é um organismo, que é um universo, está lá com seu ativo visivelmente, maior do que seu passivo. Isso foi resultante justamente do lucro que tido com as operações. Quanto ao que V. Ex.ª disse sobre forças ocultas e perguntas e respostas que não podem ser dadas, na realidade não foram forças ocultas. As respostas, pediria a V. Ex.ª vênia, para me dispensar de dar. Gostaria de pedir a gentileza de lembrar um expediente que foi mandado pela Kalium Mineração S.A. a todos os Deputados e Senadores, para todo o Congresso — um ou outro talvez se tenha extraviado, mas acho que todos receberam — que talvez V. Ex.ª me dispense de certas respostas no momento em que ler a carta. Naquele expediente, registrado em Cartório de Títulos e Documentos — cartas enviadas aos órgãos mais sérios deste País e trocas com eles — há todo um roteiro de um determinado episódio que aconteceu na vida de uma empresa do Grupo, que está acontecendo e que poderá esclarecer V. Ex.ª talvez de quase tudo que lhe cause espécie quanto a essa minha suposta dialética e o Q.I. que por bondade V. Ex.ª me atribui. O que há comigo, respondendo e tratando desses assuntos, é uma atualização de todos esses problemas, porque como Presidente desse Grupo e atuando diariamente e me debatendo com uma série de problemas que exigem de mim o máximo, tenho tido a obrigação de me aprofundar em todos eles, e não é difícil para mim lembrar, reconstituir e expor a cada momento que possa ser perguntado. Decorre exclusivamente disso. Esses assuntos são tão palpitantes — e por isso estão na CPI e é por isso que os tenho e estou tratando a cada momento, a cada hora.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — A resposta dada agora e as demais dadas anteriormente levam-me a concluir que V. S.ª considere indevida a autorização do Banco Central para que o BNH interviesse nas suas empresas. Se foi indevida, decorreu de desconhecimento de que os grupos, vamos dizer, mereceria melhor tratamento. V. S.ª dirigiu contra os INOCOOPs algumas lutas entre os empresários que constroem, aqueles que fiscalizam para que fosse tomada uma medida tão radical assim? Depreendi — e a sua palestra mostra — a incapacidade do Banco Central, da Caixa Econômica, do BNH. Concordo em parte — e vamos prosseguir daqui para frente agora mesmo — mas perguntaria: é a isso que V. S.ª queria chegar? Conscientizar a Comissão?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não, a intervenção não decorreu de nenhuma intransigência, nenhuma divergência com os INOCOOPs, nenhum órgão mesmo, porque não temos qualquer tipo de relação com órgãos dessa faixa do Sistema. Decorreu de uma medida tomada pelo Banco Central. O BNH não tomou medida nenhuma. O Banco Central é que tomou medida, intervindo em todo o Sistema Financeiro. Foi a origem de toda essa situação em que nos encontramos. Não acredito nos motivos técnicos que possam ter existido para isto. Não posso dizer a V. Ex.ª quais os motivos que teriam levado a essa intervenção. Por certo esses motivos aflorarão e serão conhecidos, porque no decorrer desses próximos meses os inquéritos, as investigações, as liquidações e a própria auditoria estarão terminados, e ao terminarem cada uma delas estará escrita a verdade de cada uma dessas empresas.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Concordamos em que, realmente, parece que o Sistema Financeiro de Habitação não foi feito para dar casas a ninguém e que essas casas deveriam ser adquiridas por aqueles que tivessem desenvolvido um **status**. Na sua seqüência — para desenvolver um **status** social, que naturalmente é o âmbito mais abrangente da vida de um indivíduo — V. S.ª se esqueceu de um princípio básico, o de que não haverá educação, desenvolvimento do intelecto, nem coisa alguma, sem saúde. Perguntaria a V. S.ª o seguinte: já que declarou que o dinheiro do Fundo de Garantia é que fez o capital do BNH, que era de 10 milhões de cruzeiros e hoje anda na ordem de inversões de 80 bilhões, se não me falha a memória, quer dizer que V. S.ª concorda conosco em que há uma injustiça social com o dinheiro do trabalhador, beneficiando só a grupos privilegiados?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Há uma injustiça social consumada com o trabalhador e o empregado no momento em que não se administra bem o seu Fundo para que ele possa dar tanto quanto os melhores fundos brasileiros dão. Não diria que esse dinheiro seja usado só para classes privilegiadas. O dinheiro é utilizado para todo o tipo de fim, dentre os quais as classes privilegiadas. É difícil saber exatamente onde é que estão utilizando todo esse dinheiro. A minha posição é achar que fundamentalmente está errado. Fundo de Garantia de Tempo de Serviço é poupança compulsória, na qual o trabalhador, o empregado, investe toda a esperança do seu futuro. Quem recebe essa poupança, que é depositário dela, tem a obrigação de garantir sua liquidez e sua rentabilidade e só cumpre esse designo se tiver liberdade para manipular o Fundo como os outros fundos são manipulados. Seria, digamos, um Banco Social, Banco do Trabalhador: do outro lado, programa de habitação social. Claro que dinheiro compulsoriamente arrecadado tem que ser remunerado. Programa de habitação social tem que ser feito dentro de uma outra reformulação. Eu diria quase que, no meu modesto entender, programa social de habitação, plano nacional de habitação é programa e é problema do Ministério e não problema de Banco. Banco é Banco. Banco é de banqueiro. Plano social é de sociólogo, de político, de Executivo, de Legislativo. Esse Banco do Trabalhador deveria ter banqueiro, deveria ter um conselho representativo — pelo patronal, pelo empregado, pelo Governo — e aplicar dinheiro para obter lucro, para garantir o trabalhador, para ele ser dono do seu dinheiro. Isso é uma aventura que se faz com o dinheiro do trabalhador, remunerando-o miseravelmente. E o lucro que fica por conta dessa remuneração miserável, é um lucro que vai enriquecer o patrimônio, o capital do Banco Nacional de Habitação, que é do Governo. Isso não é lucro, é dividendo, é cota de Fundo, deveria ser um acréscimo ao Fundo. O Governo tem que esquematizar o seu programa social. O Governo pode ter programas para classes mais abastadas, programas de aluguel, programas para desempregados, programas para primário e até para desempregados. Uma das formas de se começar a recuperar o desempregado é pô-lo onde dormir. Esse é um problema de Ministério, um problema altamente técnico, talvez tenha uma dimensão e uma profundidade tão grande quanto o próprio Ministério da Previdência Social. Essa é a minha idéia. Essa minha conceituação não tem quase que nenhuma interferência, vinculação ou dependência da mecânica operacional desse Sistema Financeiro onde o empresário ganha menos ou mais, foi melhor ou pior, perdeu mais ou menos. Fundamentalmente, na base, está errado. Essa é uma posição pessoal, minha, de observação muito menos técnica, que não o sou, e mais política social do homem que vive na rua manipulando, manobrando, ganhando e perdendo, levantando e caindo, correndo o risco natural do que se dedica à empresa com a intensidade e a diversificação que nós nos dedicamos. Concluo isso nos meus pensamentos. Respondi a uma pergunta oferecendo — talvez, quem sabe possa ser? — uma modesta contribuição, levando um problema que possa ser tratado melhor adiante. Não é a mim que caberia o tratamento, porque eu não tenho técnica para isso.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Esteve aqui, recentemente, o Diretor do INOCOOP, Sr. Geraldo Manso Palmeira, que bravamente falou que o BNH não era para construir casa para pobre nem para operário, porque não sabia comer, não sabia vestir, não morava, não residia, não existia. Quase que ele entrou num terreno psicodilético e V. S.ª acabou desenvolvendo uma filosofia que é a nossa também, de justiça social. Aliás, deixei até de inquiri-lo porque achei que S. S.ª estava mal colocado como diretor do INOCOOP. Terminando, Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, V. S.ª trouxe, realmente boas contribuições — pelo menos posso assim dizer, não por ser Oposição, porque não sou Oposição: sou um Deputado eleito pelo povo de Belo Horizonte para resolver seus problemas, e venho lutando desde 1971 para a solução dos problemas do BNH. Gostaria de dizer que fiz as perguntas, de início, colocando V. S.ª no pelourinho, para agora fazer uma ressalva: concordamos, perfeitamente, em que há injustiça social, em que o dinheiro arrecadado, aos pinguinhos, aqui e ali, com o sacrifício, com o suor, com a desventura e com a ilusão do trabalhador, acaba acumulado em riqueza fabulosa, que fica em disponibilidade apenas para que alguns felizardos possam utilizá-lo. Concordo perfeitamente e quero agradecer-lhe as respostas, dizendo que li o trabalho que V. S.ª me enviou, podendo quase fazer uma assertiva: que o desenvolvimento de seu raciocínio, de sua filosofia revela, na realidade, um Q.I. excepcional. Esperamos que possa resolver, em breve, todos os seus problemas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Sr. Deputado Henrique Pretti, da Aliança Renovadora Nacional, do Estado do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, ao tratar do Sistema Financeiro de Habitação, como o Grupo Lume se associava a esse sistema, logicamente temos de fazer perguntas referentes ao próprio Grupo. Disse V. S.ª que o Grupo Lume tem condições de solver seus débitos. Gostaria de saber de V. S.ª se essa dívida do Grupo é apenas interna ou também externa.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Posso responder a V. Ex.ª que a Lume S.A. Administração e Participação nada deve no exterior; pelo contrário, ela é avalista de uma pequena operação do FINANCILAR Banco de Investimentos, que é uma sua subsidiada.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — A subsidiária deve no exterior?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não. O Banco deve. Os bancos todos devem. Com relação às companhias de crédito imobiliário, que estão ligadas ao BNH, nada devem no exterior; a distribuidora e a promotora de vendas também nada devem; a financeira nada deve. Quem deve no exterior é o FINANCILAR Banco de Investimentos S.A. Porque os bancos bra-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
199

sileiros de investimento aplicam dinheiro oriundo de três fontes: uma dos depósitos a prazo fixo, que captam, através de certificados de depósito bancário, no mercado interno; outra, como simples repassadores do dinheiro do exterior, onde atuam como agente prestador de serviços — ganham uma taxa e saem —; e, no último caso, a célebre operação 63, através da qual o banco toma dinheiro emprestado no exterior. Depois que o Banco Central aprova a operação e emite o certificado, que se chama FIRSE, a gerência do mercado de capitais emite, para cada dinheiro do exterior que entra para um banco de investimento, um certificado que se chama FIRSE. Depois de emitido o FIRSE, esse dinheiro vem e o banco o incorpora à sua disponibilidade, para reemprestar no Brasil, em prazos compatíveis com a necessidade de devolvê-lo, e a juros maiores do que aqueles que está pagando lá fora. Esse certificado, o FIRSE, garante ao investidor externo que mandou o dinheiro para o banco, no Brasil, que, no momento do vencimento, tenha sua moeda convertida ao câmbio original, isto é, aquele que emprestou dólar recebe dólar; quem emprestou marco recebe marco, assim por diante. Então, todos os bancos de investimentos brasileiros devem no exterior. No caso do Grupo Lume, a única empresa que deve no exterior é o FINANCILAR Banco de Investimentos. Devo frisar que a **holding** nada deve, a Lume, que nenhuma das fábricas deve, nenhuma das empresas de serviços deve, como nenhuma das outras empresas financeiras deve, incluindo — e digo enfaticamente — a Companhia de Crédito Imobiliário Rio e a Companhia de Crédito Imobiliário do Nordeste. Estas também nada devem.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — A solvência do Grupo é por possuir dinheiro em espécie ou pela valorização dos imóveis adquiridos durante a vigência das empresas?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Respondo, Sr. Deputado, que a solvência de, praticamente, todos os grupos, neste País, é representada por bens e valores, porque o dinheiro...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas perguntaria a V. S.ª se essa solvência é pelo valor dos imóveis adquiridos durante a vigência das empresas hoje sob intervenção.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — O alto índice de solvência das empresas subsidiárias do Grupo Lume é consubstanciado por ativos representados por bens e valores, porque dinheiro mesmo nenhuma empresa privada tem. Não é à empresa privada que, no momento, cabe a guarda do dinheiro que circula no Brasil.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª não me respondeu. Estou perguntando se os imóveis que fazem com que o Grupo Lume se torne solvente foram adquiridos durante a vigência dessas empresas.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Foram adquiridos durante a vida dessas empresas.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — A partir de sua constituição. Porque antes não poderia ser.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas os donos das firmas podiam constituir seu capital com bens que já possuíam e não adquiridos durante ou posteriormente à criação do Grupo.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Desculpe-me, Ex.ª Agora entendi. Algumas empresas têm no ativo bens que remanescem dos acionistas, formando o capital, bem claramente, e outras, a maioria, adquiridas durante a vigência das firmas.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Segundo sua explanação, as empresas do Grupo Lume sempre agiram corretamente e V. S.ª não entende qual a forma técnica, o porquê da intervenção. Então, faria uma pergunta a V. S.ª: quanto o Grupo Lume deixou de recolher ao BNH, das prestações recebidas dos mutuários?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não é o Grupo Lume.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Refiro-me ao Grupo Lume quanto ao âmbito em que ele opera. As duas empresas.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — As duas empresas imobiliárias, do que conheço, nunca deixaram de recolher ao BNH, no devido tempo, o que lhe fosse devido.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Quer dizer que não devem nada ao BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Devem, mas, hoje, não sei esse débito vencido. Durante...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Pergunto o seguinte: recebido dos mutuários e deixado de recolher ao BNH, até ser interposta a ação de intervenção.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, se V. Ex.ª me permitisse, gostaria de passar-lhe às mãos talvez o único papel deste meu depoimento, que é um atestado do BNH, dizendo, dois meses antes da associação, aliás, do contrato de administração Holding Bank of Toquio, que o FINANCILAR estava perfeitamente regular. Isso faz crer que durante a gestão do Grupo Lume nenhuma irregularidade remanesceu, e se há alguma, hoje, cometida, as contas deverão ser pedidas ao "The Bank of Toquio", que o administra há vinte e dois meses.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª afirmou ao Deputado Waisman que as financeiras — V. S.ª não pode provar — costumam cobrar alguma coisa por fora, além das taxas normais, nos empréstimos. Perguntaria a V. S.ª, como presidente de outras financeiras, se as geridas por V. S.ª também agiam dessa maneira.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Retificaria a posição de quando fiz entender que as outras costumariam cobrar. Existe uma acusação quase folclórica, no mercado, de que toda vez que se cobra uma taxa de abertura de crédito há uma taxa de abertura de crédito oficial e a PF, que é "por fora". Isso respondi ao Deputado Waismann, porque percebi, durante a inquirição de S. Ex.ª, que ele conhecia esse ramo: então me permiti tocar nesse assunto, que é folclórico. Não conheço nenhum caso. Sei, por ouvir dizer, dessa situação, e garanto a V. Ex.ª que em nossas empresas, pelo menos até o tempo em que as dirigi, jamais houve pagamento de qualquer importância que não tenha passado pelos caixas.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Afirmou V. S.ª que existem várias construtoras que não estão em bom estado financeiro, devido à falta de planejamento, inclusive do próprio BNH, lançando, assim, a culpa ao próprio BNH pelos custos das obras. Pergunto a V. S.ª o seguinte: quando V. S.ª projeta um empreendimento, não calcula a presumível alta de material e de mão-de-obra, para fazer o cálculo do custo do que V. S.ª vai vender? Porque se assim não faz, permita-me, no meu entendimento V. S.ª não é um construtor que tenha gabarito para construir, pôrque entendo que aquele que vai fazer um empreendimento calcula, dentro do preço da construção, quanto poderá ser alterado em mão-de-obra e em material. Faz um cálculo presumível. Não é válida, no meu entender, a afirmativa do Deputado Waismann, desses 40%, porque é lógico que o empresário — e eu tenho visto vários empresários procurarem, cada vez mais, o BNH para construir casas, apartamentos, para vendê-los a mutuários. Assim, perguntaria a V. S.ª se é falha do empresário ou se, realmente, é do BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — V. Ex.ª me permitiria responder que a falha é do sistema, porque, ao ser iniciada uma obra, os planejadores, arquitetos, engenheiros planejam e orçam essa obra baseados nos custos correntes do momento. Três caminhos há a seguir: ou se vende pelo custo, sem nenhuma previsão de oscilação, e essa obra não pode ir muito além, morre, porque as variações de custo se fazem sentir imediatamente: ou se vende com uma previsão de aumento, e se se quiser ajustá-la à realidade do aumento, praticamente fica-se sem mercado, porque os preços serão impraticáveis no mercado; ou se vende considerando que a moeda representativa dos orçamentos das unidades habitacionais não é cruzeiros e, sim, UPC, unidade padrão de capital. Essa UPC, que é a referência do Sistema Financeiro de Habitação, é que permite, teoricamente, sejam corrigidos os custos das obras e dos empreendimentos e atualizados ao longo de suas construções. No momento em que se verifica, na prática, aumento no preço dos materiais, do insumo, em geral, da construção civil, maior do que as taxas de correção monetária, que são, automaticamente, impostas pela UPC, existe uma diferença que haverá de ser coberta, de alguma forma, ou através de reajustamento pago por aquele que comprou ou através da capitalização do prejuízo pelo empresário que bancou, ou através de um artifício qualquer em que esse eventual prejuízo seja redistribuído, na companhia de crédito ou no Sistema Financeiro de Habitação, seja lá onde for. Porque senão para a obra e as cousas não andam.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então, o mal, no meu entender, — discordo de V. S.ª — é do empresário, porque se ele não calcula o custo daquilo que vai construir, tenha paciência, ele não pode culpar o BNH nem o sistema. Mas, Sr. Linaldo, quando V. S.ª ou qualquer financeira ou empresa assina um contrato com o BNH para levantar recursos para uma obra, recebe no momento o valor total da obra ou o recebe parceladamente, à medida que for construindo?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, praticamente, o financiamento fornecido para construção, no sistema, não é um financiamento, é um ressarcimento do capital já empregado. Porque o empresário compra o terreno, tem de pagá-lo ou quitá-lo de alguma forma, para poder hipotecá-lo e ter o direito de tomar o financiamento. A partir daí, convenciona-se que há um cronograma físico-financeiro que a cada mês, ao que corresponder tantos metros de obra, serão pagos tantos cruzeiros. Primeiro o empresário constrói a etapa, para, comprovada a construção, ir buscar o financiamento correspondente à etapa já construída.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Construída. Correto. Afirmou V. S.ª que se tivesse havido um socorro por parte do BNH à Vitória Minas, talvez se tivesse evitado a intervenção. Não entendi bem, porque a Vitória Minas tinha o recurso de seu próprio capital, tinha o dinheiro dos depositantes, dos poupadores, e ela deve ter feito seus empréstimos, seus investimentos de acordo com suas possibilidades. Que socorro seria esse?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, há uma diferença só de tempo, na afirmação que fiz. Verificada a intervenção na Vitória Minas, esta, ao invés de pagar seus compromissos com recursos fornecidos pelo BNH, que era sua interventora, suspendeu esses pagamentos, porque o BNH não lhe forneceu os respectivos recursos. Então, se a Vitória Minas não pagou as prestações das obras que estavam em andamento, essas obras pararam. O fato de o BNH intervir ou não, socorrer ou não antes, é um fato que não me foi possível observar nem comentar.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Uma última pergunta que gostaria, se possível, V. S.ª me respondesse: qual o capital da financeira gerida por V. S.ª, quanto tinha em depósito de poupadores, quanto foi tomado ao BNH e quanto foi investido?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Essa, se V. S.ª permitir, responderei por escrito, porque há grande diversidade de números e não tenho condições de responder.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e me dou por satisfeito, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o último Deputado, membro da Comissão Parlamentar de Inquérito, inscrito para inquirir o depoente, Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do Movimento Democrático Brasileiro, do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente, no seu depoimento, esclareceu à CPI que no dia 30 de setembro de 1973 houve o contrato de associação com o "Bank of Toquio" e, no dia 15 de julho de 1974, houve o contrato de administração exclusiva com o referido Banco. Pergunto se em todo esse curso a participação acionária dos japoneses só se limitou a 30%.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exatamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A maioria acionária de 70% permaneceu com o grupo brasileiro?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permanece com o grupo brasileiro. Permanece, exatamente, na Lume, não 70% exatamente, Sr. Deputado, porque dos 100 eles têm, com certeza, 30 e a Lume, entre 98 a 99.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Na Lume, isto é, na "Holding".

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — na "Holding".

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Que era, até 15 de julho de 1974, encarregada da administração do Grupo.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não. Ela, até hoje, é encarregada da administração do Grupo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Porque houve o contrato, passando a administração exclusiva aos japoneses, em 15 de julho de 1974.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Responderei a V. Ex.ª Fizemos um contrato de associação com "The Bank of Toquio", em 1973, o que nos foi bastante interessante, muito benéfico, porque nos associamos a um grande grupo internacional que nos trouxe uma série de perspectivas novas. Passamos, então, a conhecer um pouco mais o que significa ser banqueiro, no mundo e, no nosso caso, no Brasil. Com o episódio do Banco Halles, em 16 de abril de 1974, tornou-se muito difícil a operação de bancos pequenos, e os sistemas financeiros que não fossem os gigantes brasileiros ou os estrangeiros ou os oficiais, praticamente estavam impedidos de captar qualquer importância no mercado. E ainda que pudessem captar, as taxas eram tão vis que aquilo significava cavar um buraco, a cada dia, para captar dinheiro. Então, tive uma conversa com meus sócios, expus-lhes que seria uma hipótese a estudar-se virem eles a participar, sozinhos e exclusivamente, da administração, porque teriam o controle total, o controle exclusivo da empresa, teriam o "The Bank of Toquio", em Toquio, que seria, por certo, muito mais dócil nas suas negociações, para ajudá-los a desenvolver aquele sistema e teriam, também, mais crédito junto ao público brasileiro. Porque é obvio que a marca "The Bank of Toquio" tem muito mais credito do que a marca FINANCILAR. Assim, após algum tempo de estudos, eles concluíram que a coisa lhes interessava. Fizeram uma auditoria, depois outra, examinaram vários papéis, como este, por exemplo, que entreguei agora, e concluíram que desejavam tornar-se administradores. Fui ao Banco Central, conversei com o Dr. Sérgio Ribeiro, Diretor do Banco.Recebeu S. S.ª uma exposição minha por escrito, tratando de examiná-la, à luz da legislação do Banco, vindo a aprovar esse contrato com a modificação da minha proposta de um contrato de quatro anos para um de dois anos: um mais um, sendo que ao fim do primeiro ano, somente por interferência do Banco Central, ele poderia ser sustado. Se o Banco Central não se pronunciasse, ele seria prorrogado, automaticamente, por dois anos. Por isso o "The Bank of Toquio" veio administrar o sistema com exclusividade. Isso também visava a conciliar alguns problemas pessoais, porque eu não podia ser presidente desse Banco, pois o tempo de presidência no Banco estava já comprometido, porque eu me estava dedicando com muito mais afinco e muito mais profundamente ao problema da "Kalho Mineração S/A". Daí surgiu esse contrato de administração, que está em vigor até hoje e que expirará no dia 15 de julho próximo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quem compõe, além do depoente, 70% do capital brasileiro?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não chega a 70%. Varia entre 65 e 70%. Só quem compõe esses capital é a "Lume S/A Administração e Participação", que é a empresa "holding"

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A "Lume S/A", então, entendeu de dar à minoria a exclusividade da administração de todo o Grupo?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — De todo o Grupo, não; do sistema financeiro, naquela área em que o "The Bank of Toquio" é especialista.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sim. Então, o sistema financeiro gerido pelo Grupo passou a ser gerido pelo grupo japonês.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exatamente. Não. O sistema financeiro, no início, até setembro de 1973, era gerido pelo Grupo Lume. De setembro de 1973 a julho de 1974, foi gerido por ambas as partes, porque os japoneses já estavam representados na diretoria. A partir de julho de 1974, foi gerido, exclusivamente, por diretores a mim apontados pelos japoneses.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente não atribui a um caso especialíssimo uma empresa, tendo cerca de 70%, abdicar dos direitos de administração para uma minoria de 30%, ou de cerca de 30%?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sr. Deputado, a empresa Lume é uma empresa "holding", quer dizer, sua finalidade é possuir os controles acionários e participações acionárias minoritárias de outras empresas e também administrar outras empresas. Na medida em que o número de empresas do Grupo cresce, em que os problemas se vão tornando complexos, não faz muita diferença que o diretor seja Manoel, Joaquim ou José. Quer dizer, no caso, se se tiver a possibilidade de contratar a administração com a responsabilidade de uma entidade altamente acreditada e em condições de responder por todos os seus atos, como é o "The Bank of Toquio", é uma posição muito interessante para uma empresa "holding". Afinal de contas, eles são especialistas em gerências de bancos, em todo o mundo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente pode informar se as ações que compõem o capital da Lume, da "holding", são ações ao portador ou nominativas?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nominativas. Todas nominativas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Essas ações estão no nome de quem?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Noventa e oito por cento do capital, no meu nome pessoal.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente atribui à gestão do "The Bank of Toquio" a responsabilidade de ter levado o Grupo à liqüidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Pelo menos ainda não. Já tomamos as primeiras medidas para que eles nos inteirem sobre determinados fatos e informações. O fato é, realmente, recente e vamos investigar. Apenas tomamos o cuidado de notificá-los ao "The Bank of Toquio", e vamos pedir-lhe a necessária e competente prestação de contas e explicação dos fatos. É possível que possa ter sido, mas não sei.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente referiu-se ao entendimento que houve de Governo para Governo em paralelo às negociações entre a Lume e o "The Bank of Toquio". V. S.ª poderia explicitar quais os termos desse entendimento?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não houve propriamente termos, Sr. Deputado; houve um contrato que foi submetido à aprovação dos órgãos técnicos do Banco Central, que

o aprovou. Mas o Governo japonês tem uma função tutelar sobre os bancos japoneses bem mais intensa e maior do que a função que tem nosso Banco Central. Então, esse contrato precisava merecer a aprovação do Governo japonês, do Ministério da Fazenda japonês, que é o órgão direto do Governo. Para que se contrabalançasse essa necessidade dos japoneses, esse contrato foi aprovado pelo Governo brasileiro, através do Ministério da Fazenda. Há um pré-contrato em que se assinaram todos os itens, complementos e implementos daquele contrato total, básico, subordinando-se a implementação e seu cumprimento a partir do momento em que os dois Governos dessem autorização. Num belo dia, os dois Governos deram autorização e os contratos começaram a ter vida, começaram a ser cumpridos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dentro desse processo o Ministério da Fazenda japonês ou a autoridade monetária japonesa exigiu garantia principal ou subsidiária de algum banco oficial brasileiro ou do Governo brasileiro?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nenhuma. Nem aval, nada.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Nem qualquer tipo de garantia?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nada, nada, nada. Eles levaram um ano no exaustivo processo de cadastramento e de auditoria das instituições, até que concluíram que lhes era conveniente a celebração do contrato.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente se referiu a uma resposta, já divulgada em todo o País, a respeito de fatos arrolados por um respeitável matutino do Rio de Janeiro, envolvendo as firmas do depoente. Realmente, houve essa nota, divulgada por toda a imprensa. O depoente nega todos os fatos arrolados na matéria desse jornal?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Presumo que V. Ex.ª se referia a uma matéria do "Jornal do Brasil" que ocupou duas páginas e meia, num domingo, à qual respondi, pela imprensa, aqui em Brasília; no Rio, em **O Globo** e no próprio **Jornal do Brasil**, e, em São Paulo, num ou dois jornais. Não há propriamente um volume de acusações à empresa, mas um processo de retaliação pessoal, de ataques dos mais sórdidos e violentos contra a minha pessoa, invocando até coisas completamente ridículas para estarem sendo tratadas a níveis em que foram tratadas. Faziam-se objetivamente duas ou três acusações. Então, a minha resposta se limitou a desmentir comprovadamente, juntando documentos, aqueles fatos que se constituíram em acusações, que constituiriam crime ou poderiam inferir crime. Quanto ao resto não foi respondido, porque também não tinha muita consistência. Essa é a opinião, quer dizer, é o que me lembro do episódio. Se tivesse aqui as matérias, poderia melhor comentar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente tomou alguma medida judicial contra esse jornal ou contra o jornalista que assinou a matéria?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Tomamos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quais foram?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É uma queixa baseada na Lei de Imprensa. Não entendo bem dessa coisa, mas em São Paulo existe um processo contra **O Estado de S. Paulo e Folha da Tarde**, porque é muito curioso, Deputado, V. Ex.ª me permita, que de repente um homem, um cidadão, um empresário passe a merecer da imprensa brasileira, através dos seus quatros maiores órgãos de circulação, uma planejada e freqüente campanha. Começou pelo **O Estado de S. Paulo**, com um editorial de duas colunas de folha inteira, fazendo comentários acerca de mim e de meus negócios. Depois a **Folha da Tarde**, que é da empresa **O Estado de S. Paulo**, publicou uma novela, num determinado dia: Grupo Lume: História do Grupo Lume I — continua amanhã; Histórias do Grupo Lume II — continua amanhã; Histórias do Grupo Lume III — final. Com um espaço aí de 8 ou 10 dias, **O Globo** do Rio de Janeiro, no dia 25 de janeiro, domingo, publicou uma página inteira, repetindo também as mesmas coisas, que, se analisadas, resta muito pouco a considerar e responder. Dentro de mais 8 ou 10 dias ou mais de 2 meses o **Jornal do Brasil** sai com a matéria que ocupa quase a metade da primeira página e ainda as páginas 30, 31 e 32 do segundo caderno, matéria mirabolante e rocambolesca, também cheia de afirmações que não merecem a menor análise, nem resistiria à menor análise, e também respondemos os fatos que julgamos concretos e pesados e que mereciam respostas. Naturalmente, alguns outros órgãos se acoplaram a esse tipo de movimento, que de repente surgiu na imprensa brasileira, da qual não escapou, por exemplo, a revista **Veja** que dedicou-se à matéria durante 4 números seguidos. Francamente, a interpretação do episódio, do que possa representar, da origem e do porque essas coisas aconteceram, é uma questão de foro íntimo. Cada um de nós conhece as regras do jogo e pode analisar o que isso representou. Em todos os casos, entramos com processos fundamentados na Lei de Imprensa e que estão em curso. Já existe uma decisão contra **O Globo**, que não foi cumprida. Há um recurso contra **O Estado de S. Paulo**. Já ganhamos um recurso de uma decisão que já tinha sido a nosso favor. E, com relação ao **Jornal do Brasil**, que foi o mais recente, a matéria está mais atrasada. Buscamos o único caminho para defesa dos insultos que recebemos, que na nossa sociedade é o Judiciário.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente referiu-se a uma campanha planejada. A quem atribui o planejamento dessa campanha?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não posso responder a S. Ex.ª Francamente, não sei.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente foi um dos precursores no empresariado como agente financeiro do BNH. Qual a ajuda que recebeu do BNH, seja direta ou indireta, na criação do seu sistema de agente financeiro?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Fora os programas normais da legislação e da regulamentação específica, não tivemos ajuda nenhuma representada por excessos de limites ou juros menores ou prazos dilatados, nada disso tivemos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente, no curso do seu depoimento, já declarou que o BNH, de maneira atenta controlava e fiscalizava a aplicação dos recursos oriundos da captação, enfim, os recursos oriundos do sistema financeiro de habitação. A empresa do Depoente, em algum momento, fez aplicação de recursos, oriundos do sistema financeiro da habitação, fora dos objetivos do próprio sistema?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nunca. Todas as aplicações feitas pelas duas companhias foram, absolutamente, dentro dos planos preestabelecidos pelo BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E todas elas sob controle e fiscalização do BNH.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Os usuais, os normais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sim, os usuais. No depoimento, houve referência a respeito da Morada do Sol, no Rio de Janeiro. Esta obra feita pela firma, ou por firmas de responsabilidade do grupo do Depoente, foi parcialmente vendida, teve algumas unidades vendidas, e que não poderiam sê-lo, porque estavam hipotecadas à COPEG.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não tenho notícias disso. Todas as unidades vendidas até hoje foram hipotecadas, quer à COPEG, que à FINANCILAR, porque quem compra se sub-roga no débito. Mas a alienação sempre prevê a interveniência do credor hipotecário.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não. Eu me refiro à alienação à revelia do credor hipotecário.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não, nenhuma alienação prevê a interferência. A alienação prevê é que se declare expressamente nas escrituras que aquela unidade está hipotecada no contrato n.º tal, pelo saldo de tal.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente tem conhecimento de uma carta circular que a COPEG distribuiu a alguns adquirentes do conjunto Morada do Sol?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — De várias. Mas tenho a impressão de que V. Ex.ª se refere a uma em que a COPEG pede que deixem de pagar as prestações, ou qualquer coisa assim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Existe uma nesses termos?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Existe uma nesses termos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A que atribui o Depoente esta ação tão drástica da COPEG.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — A uma absoluta inconseqüência e irresponsabilidade de quem firmou a carta.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quem firmou a carta o fez como pessoa física ou representando um agente financeiro do BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Parece-me que representando a COPEG.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E a COPEG é agente financeiro do BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É agente financeiro do BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No caso, repassadora para o financiamento da Morada do Sol.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
200

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exato. Dentro dos trâmites normais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dentro dos trâmites normais. Então, o sistema financeiro de habitação estaria vulnerável ao ponto de ficar eventualmente sujeito à ação irresponsável de um de seus representantes?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Sim, digo que sim. Imagine V. Ex.ª que até uma empresa de 10 ou 12 funcionários está sujeita a que haja no meio deles algum inconseqüente, algum irresponsável, quanto mais uma empresa como a COPEG que deve ter milhares de funcionários. Então, sempre alguém erra, quer dizer, é impossível administrar-se contratos de negócios como este sem erro, não é?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Banco de Investimento — FINANCILAR — fez algum investimento, algum empréstimo a mutuários de agentes financeiros do mesmo Grupo?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não, nunca.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A que atribui a escritura de desistência, celebrada pela CONTAL e pela COPEG, em relação a um extrato, no que se refere à Morada do Sol?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Porque à época a COPEG tinha contratado financiamento de 7 blocos e tinha começado por 4, e exigia, para que se estendesse o financiamento aos outros 3, uma série de condições que faria com que demorasse o andamento da obra no conjunto. Como a receptividade e as vendas desses primeiros 4 prédios foram muito boas, a CONTAL desejou imediatamente tocar as obras também das outras três. Então, de comum acordo, na mais perfeita paz, houve a desistência da COPEG e a CONTAL liberou aqueles três outros prédios da hipoteca da COPEG.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente atribui ao tratamento dado pela COPEG nas negociações do **Shoping Center** Tijuca, também o mesmo perfil de responsabilidade ou de perseguição, ou de desídia, ou, enfim, de imperfeição, que sofreu em relação à Morada do Sol.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Eu não poderia responder a V. Ex.ª que sim, porque eu não digo, nem acho, que com relação à Morada do Sol nada tenha acontecido. Com relação à Morada do Sol, o comportamento da COPEG foi exemplar, a obra terminou com antecipação e nos prazos previstos foi entregue aos seus mutuários. Está perfeitamente bem, perfeitamente articulada a operação imobiliária em si e eu não me lembro de problemas com a Morada do Sol, exceto, como já me referi no outro depoimento, brigas entre condôminos e construtores, e que se supera, e inadimplências de parte a parte, em detalhes que se acordam. Num conjunto de 700 unidades, é muito difícil até 3 ou 4 anos da entrega haver uma consolidação total desse relacionamento — construtora-condôminos. Notadamente 700 unidades multiplicadas por 5 em cada apartamento dá uma população pensante de 3.500 pessoas que têm os mais diversos conceitos e concepções dos fatos e das coisas. Com relação ao **Shoping Center** da Tijuca...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente então considera satisfatório o relacionamento com a COPEG na Morada do Sol?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Considero satisfatório.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E a carta circular?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — É um detalhe que não compromete o êxito de um empreendimento de 700 apartamentos. Quer dizer, não se pode concluir que 700 apartamentos e um conjunto de uma população dessas possa ficar empanado nos seus resultados finais, se houver uma carta sobre 10 unidades ou 2 ou 5 unidades. Há uma percentual de unidades-problema os mais variados, ou por falta de pagamentos ou por morte do mutuário, ou por depredação do apartamento, ou por abandono de lar, ou por ocupação de gente que os condôminos vizinhos não querem, não permitem, falta de pagamento de taxa de condomínio. A construtora recusa-se a manter. Quer dizer, há uma série de determinantes de que as relações entre construtora e companhia de crédito imobiliário num conjunto daquele porte mereça uma dinâmica, um tratamento e acompanhamento até que termine, até que finalize.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E quanto ao **Shoping Center** Tijuca?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Esse sim. Nesse, a COPEG é visivelmente inadimplente, ou seja, descumpriu as obrigações a que solenemente se obrigou no contrato de financiamento. Foi notificada disso na primeira hora, e periodicamente durante todo este período. E ela suspendeu o financiamento por nada, tanto que em outubro de 1974 reconheceu isso e mandou que fosse paga a quantia atrasada, que a Nova York reclamava, e essa quantia foi paga. Ora, se a CONTAL, se a Nova York estivesse inadimplente não teria recebido em outubro quantias devidas a ela há cerca de um ano. E também, com a responsabilidade administrativa e até governamental que a COPEG tem, se a Imobiliária Nova York fosse inadimplente, ela teria intentado a ação judiciária própria para caracterizar isso. No entanto, quem tomou a iniciativa da medida preparatória para prevenir a responsabilidade e os direitos foi a Imobiliária Nova York, e não teve também disso resposta.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoimento se refere à presença de um diretor — Dr. João Batista. Esse diretor teria sido indicado pelo BNH para participar da diretoria da COPEG?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exatamente, Sr. Deputado. Consta-nos que a COPEG acumula um volume muito grande de erros em todas as operações que vem fazendo ao longo da sua existência. E isso é tanto pior quanto não pode ser mecanizada satisfatoriamente a solução por falta de um caminho mais curto, mais direto com o Banco Nacional da Habitação. Então, consta que foi pedida pela COPEG ao Banco Nacional da Habitação a indicação de um diretor de operações, não um diretor político, um diretor operacional — este homem era do primeiro escalão administrativo como operador, mas não era diretor — para que ele assumisse a diretoria de operações e desse solução para os problemas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Este homem é que recomendou o reinício dos pagamentos da COPEG para a Nova York?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exatamente. Esse homem relatou, recomendou, submeteu ao Conselho da COPEG, foi aprovado. Submeteu ao BNH, foi aprovado, e o pagamento foi feito.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E foi feito apenas um, ou todos aqueles recomendados?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Feito apenas um.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Por que não foram feitos todos e por que esse diretor saiu da COPEG?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Porque, antes de se cumprir um mês a partir da data desse pagamento, houve uma crise na COPEG, em que os diretores se acusavam de terem pago mal, ou deixado de pagar bem, discordado ou concordado, e findou saindo da COPEG dois diretores que já lá estavam e mais o próprio João Batista recém-entrado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A Imobiliária Nova York recebeu um cheque assinado por um contador da COPEG e o compensou?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Bem, isso aí não posso responder.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente tem conhecimento de alguma reação por parte do BNH pelo afastamento de um diretor indicado por ele à COPEG?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Tenho conhecimento pessoal de que a coisa caiu muito mal e que esse diretor, saindo da COPEG, foi indicado pelo próprio BNH para ser diretor da Novo Rio Crédito Imobiliário, onde está até hoje.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente comprou em licitação pública algum terreno do então Banco do Estado da Guanabara?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não. Aí, Sr. Deputado, permita-me. Eu não comprei. A CONTAL entrou na licitação pública e comprou um terreno do Banco do Estado da Guanabara.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Qual foi o preço e como a CONTAL pagou?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — O preço foi de 125 milhões de cruzeiros; o pagamento foi feito até um saldo devedor hoje remanescente de cerca de 58. Este terreno foi comprado em associação com o Halles de São Paulo S/A, que é a empresa **holding** do Grupo Halles. Esta associação prévia que o Halles de São Paulo se obrigava a fornecer os recursos para que a CONTAL comprasse e realizasse essa obra até um determinado estágio e previa que dos lucros líquidos apurados haveria uma divisão de 60% para a CONTAL e de 40% para o Halles de São Paulo. Esse contrato ainda dizia que, por simples vontade da CONTAL ou por qualquer dificuldade que a CONTAL viesse a experimentar ou seja lá por que motivo fosse, o Halles de São Paulo

poderia vir a ser chamado a inverter essa posição: passaria a promover e providenciar os recursos para cumprimento da totalidade do plano imobiliário, e nesta hipótese aquela configuração do lucro se inverteria e a CONTAL ficaria com o lucro de apenas 40%, destinando-se o maior quinhão de lucro para o Halles de São Paulo, pelo sobresforço que estaria fazendo. Até o dia 15 de maio de 74 as parcelas foram pagas absolutamente em dia. No dia 7 de junho de 74, o Banco do Estado da Guanabara, por livre e espontânea vontade, comprou uma empresa chamada Geburá Ltda. que é uma **holding** da Halles de São Paulo S/A, que por sua vez era **holding** de todo o sistema financeiro do Grupo Halles. E o BEG, ao comprar essa companhia, se obrigou por contrato, expressamente a geri-la, a administrá-la, supri-la, subsidiá-la e até destinar a ela todos os recursos necessários para cumprimento dos seus compromissos e planos. Então, fui ao BEG pedir para que ele fizesse a gentileza de mandar o Halles de São Paulo pagar a prestação do dia 15 de junho, porque a CONTAL não era mais possível continuar pagando, e nessa hipótese a carta foi entregue. Se cumprido o contrato, o Halles de São Paulo passaria a ter 60% nos lucros finais e a CONTAL apenas 40% do lucro final. O BEG não cumpriu, não mandou pagar, não supriu a área de São Paulo para que viesse a atender a obrigação que assumiu por contrato. A CONTAL notificou a todos para que viessem a cumprir a cláusula contratual. O BEG mais uma vez não veio; contranotificou, cobrando, ele BEG, de quem dependia o fornecimento do numerário para pagar as próprias prestações cobradas. Cobrou em juízo 3 prestações e foi notificado, então, disto também; e não tendo fornecido o dinheiro, a CONTAL não pagou, ou seja, o BEG não deu dinheiro à Halles para a Halles dar à CONTAL para a CONTAL pagar o BEG, que, por força de sua transação na compra da Geburá, tornou-se ao mesmo tempo credor e devedor.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Para pagar ao BEG um terreno vendido pelo BEG.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Vendido à CONTAL.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pelo BEG à CONTAL.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Pelo BEG à CONTAL.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em última análise, a CONTAL pagaraia o terreno comprado pelo BEG com o dinheiro do BEG.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Porque o BEG comprou a empresa com quem a CONTAL contratou o financiamento; era uma financeira **holding.**

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Comprou ou interviu?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Comprou. Compra pura e simples, de livre e espontânea vontade sem nenhuma interferência do Banco Central, nem de ninguém. Compra pura e simples. E encontrou, como obrigação da empresa que comprou, essa de financiar uma empresa, e aí não financiou, porque, coincidentemente, esta empresa era sua devedora no objeto, quer da venda, quer do financiamento. Situação curiosa, mas real.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — As autoridades monetárias tentaram alguma composição com o Depoente antes da liquidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente não foi consultado, não foi indagado, enfim, não teve entendimentos de espécie nenhuma com as autoridades monetárias?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não diria entendimentos com as autoridades monetárias.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não recebeu nenhuma sugestão, oferta ou solução que evitasse a liquidação extrajudicial?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Quando se instaurou esse processo de crise e que veio depois a envolver o sistema financeiro, o Grupo Lume passou a ser assediado pelo Grupo do The Bank of Tóquio, para comprar todo o seu sistema. Ocorre que as condições propostas pelo The Bank of Tóquio nunca puderam ser aceitas pelo Grupo Lume. Então, o assunto nunca póde chegar a bom termo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não houve, por parte, porque o próprio Depoente se referiu a uma sugestão dada pelo Dr. Sérgio Ribeiro, Diretor do Banco Central. O Depoente pode explicitar melhor esta proposta que o Dr. Sérgio Ribeiro teria feito?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não foi propriamente proposta, Sr. Deputado. Quando levei ao Dr. Sérgio Ribeiro o pedido de exame de um contrato de administração de quatro anos, o Dr. Sérgio Ribeiro submeteu aos seus pares e me devolveu o contrato, dizendo que não aceitava quatro anos, que o Banco Central só aceitaria dois anos, dividido em dois períodos de um ano, ficando ao Banco Central a possibilidade contratual de, em querendo, interrompê-lo ao fim do primeiro ano. Não interrompeu e o contrato prolongou-se automaticamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Restringiu-se, então, esta conversa sua com o Dr. Sérgio Ribeiro apenas ao fato específico do contrato de administração exclusiva para o grupo japonês.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Exclusivamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E as autoridades monetárias, inclusive responsáveis pela garantia que o Governo dá aos que procuram a poupança, não tiveram nenhuma atitude em relação ao grupo, no sentido de prevenir a liquidação extrajudicial? A liquidação extrajudicial n.º 2 colheu o grupo de absoluta inteira surpresa?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não diria que colheu de absoluta surpresa, porque há mais de um ano a imprensa vinha falando esparsamente e às vezes concentradamente nas intenções de o Governo fazer uma intervenção, mas não houve comunicação oficial de nenhuma área do Governo de que haveria a intervenção. Pelo contrário, consultado por telefone, por mim pessoalmente, numa conversa cerca de 15 dias antes, o Dr. Sérgio Ribeiro me disse no Rio, daqui de Brasília, que eu não fosse atrás de notícias de jornal, que nada existia.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente também não recebeu notícia nenhuma por parte de autoridades do BNH?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Nenhuma.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O grupo do Depoente pertencia à ABECIP?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Pertence.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pertence. E a ABECIP tomou alguma posição em relação a esta intervenção, em defesa do grupo?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Não, Excelência. Não me consta que a ABECIP tenha tomado posição de defesa em favor de nenhum de seus associados, pelo menos desde a época que a conheço até hoje.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quais os motivos que levaram a ABECIP a se omitir na defesa de um de seus associados?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Talvez os mesmos que a levaram a se omitir na defesa de todos os outros seus associados.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente considera a ABECIP, então, absolutamente inócua?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Para esse fim, sim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E ela seria útil para que fim?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Divulgação de novas instruções do BNH, congraçamento societário e eventuais reuniões sociais e algum período de agitação eleitoral nas épocas das eleições, atração de período eleitoral.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Já houve alguma influência eleitoral da ABECIP? Qual foi ela?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permita-me Sr. Deputado, observar que eu não digo que houve interferência na ABECIP. A ABECIP serve até hoje — pelo menos achei que servia — para veicular instruções e fatos novos sobre o Sistema, para promover reuniões de congraçamento da classe e para outra vez unir ou desunir setores dessa classe nos períodos de eleições da própria ABECIP, quando então ela fica mais viva.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente me adverte de que meu tempo está esgotado. Encerro por aqui e agradeço ao Depoente as respostas à minha inquirição.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência consulta o Relator se deseja reinquirir o Depoente. Em seguida,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
201

faz um apelo aos Srs. Parlamentares membros da CPI para que permaneçam no recinto da Comissão, pois iremos discutir e aprovar hoje o roteiro final dos nossos trabalhos.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Sr. Presidente, para uma questão de ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Deseja V. Ex.ª a palavra pela ordem ou deseja formular uma questão de ordem?

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Vou falar pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pela ordem, tem a palavra V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — V. Ex.ª me desculpe, mas é que não ouvi bem — ou me enganei — a resposta dada pelo Depoente acerca do período em que a COPEG se tornou inadimplente em razão do problema do **Shoping Center** da Saenz Pena, ou da Imobiliária Nova York. Em que ano se deu isto?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Outubro de 1974.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, apenas mais uma pergunta ligada ao depoimento do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. V. S.ª afirmou quando interrogado a respeito dos motivos técnicos da intervenção do Banco Central nas empresas do Grupo Lume — que não concorda com a argumentação técnica que informou esta intervenção e declarou igualmente que a partir de uma determinada época, que não anotei aqui, censuras e vetos políticos foram feitos às empresas de V. S.ª, os quais V. S.ª está impedido de abordar pois se trata de uma longa história que não está ligada propriamente ao BNH. São palavras de V. S.ª Em face dessa impossibilidade de V. S.ª abordar este assunto trago aqui aquele longo noticiário do dia 4 de abril de 1976, um domingo do "Jornal do Brasil", onde se declara, entre as sérias acusações que faz a V. S.ª, "que ao mesmo tempo o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros expandiu seu sistema financeiro comprando as cartas-patentes de um banco de investimentos, de uma financeira e de uma distribuidora de valores que passariam a ser chamados respectivamente Banco Financilar de Investimentos; Financilar Crédito Financiamento e Investimentos e Financeira Lume Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários e, para dar maior confiabilidade aos seus negócios financeiros, colocou na diretoria do Grupo Lume nomes influentes da área político-administrativa do Governo, entre os quais o ex-Ministro de Estado e atual Embaixador do Brasil em Londres, Roberto Campos, considerado o pai do Sistema Financeiro da Habitação, o atual Procurador do Tribunal de Contas do Estado do Rio de Janeiro, Sr. Alvaro Americano, e o ex-Presidente da CODERJ do antigo Estado do Rio, Sr. Antônio Francisco Torres, filho do então Senador Paulo Torres". V. S.ª confirma estas informações?

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Permite V. Ex.ª? Em parte é verdade que adquirimos as cartas-patentes de todas essas instituições relacionadas. É verdade também que todos estes Senhores citados se tornaram diretores dessas intituições, mas não foram recrutados por qualquer outro motivo a não ser como extensão de uma atividade que já exerciam, porque eles já eram diretores da Financilar Companhia de Crédito Imobiliário desde 1970. Então, naturalmente, no momento em que o grupo comprou mais uma instituição financeira, aquele grupo diretivo daquela empresa também foi dirigir a segunda e a terceira e a quarta organizações, porque é normal que nas instituições financeiras que formam o Sistema as diretorias do sistema sejam comuns a cada diretoria de cada empresa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que V. S.ª confirma que o Sr. Roberto Campos, atual Embaixador do Brasil em Londres foi diretor do Grupo Lume.

O SR. DEPOENTE (Linaldo Uchôa de Medeiros) — Diretor desde a época em que se fundou a Financilar primitiva, a primeira, até o dia em que foi ser Embaixador em Londres.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Perfeito. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência agradece a presença do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, Presidente do Grupo Lume, dando seu depoimento na Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e o comportamento de todos os órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação. Os subsídios fornecidos por S. S.ª serão valiosos para o desenvolvimento dos trabalhos desta Comissão.

12.ª Reunião, realizada em 9-6-1976

1.º Depoente:	CLETO CAMPELO MEIRELES Administrador Geral da COLMEIA — Associação de Poupança e Empréstimo.
Presidente:	Deputado DIB CHEREM
Vice-Presidente:	Deputado HENRIQUE PRETTI
Relator:	Deputado FERNANDO GAMA
Relatores Substitutos:	Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência convida o Dr. José Carlos de Melo Ourivio a tomar assento à mesa dos trabalhos. O Dr. José Carlos de Melo Ourivio é Engenheiro Civil e ainda tem o curso de Gerência-Geral do Instituto de Administração e Gerência da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Participou, em grupos de trabalho, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, do Plano Decenal de Desenvolvimento Econômico e Social do IPEA, do Código de Obras da Guanabara e é membro do Grupo de Trabalho para estudar os problemas da construção civil. Como empresário, fundador e Diretor Vice-Presidente da Residência, Companhia de Crédito Imobiliário; Diretor-Presidente de A.C. Cordeiro Guerra S/A., onde ingressou em 1954, como estagiário. Atualmente Diretor-Presidente da VEPLAN Residência; Diretor-Presidente da VEPLAN — Residência — Companhia de Desenvolvimento Turístico Territorial de Itaipu; Presidente do Banco de Investimentos Residência S/A; Presidente de Residência S/A, Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários; Diretor-Presidente de Residência — Administração e Participações S/A; Sócio-Gerente da Residência — Corretora de Seguros; Presidente da Residência LEASINE — Empresa de Arrendamento Mercantil; Sócio-Gerente de Nassau Planejamentos e Empreendimentos Limitada; Sócio-Gerente da Imobiliária Aguas Claras Limitada.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Foi distribuído à Comissão um relatório, onde está anexado o **Curriculum** do Depoente José Carlos de Melo Ourivio. Por isso, sugiro a V. Ex.ª, se me permite, a dispensa da leitura do **curriculum** do Depoente, porque todos nós que já o recebemos demos uma olhada no depoimento que S. S.ª vai fazer. E, dado ao adiantado da hora, seria bom que entrássemos direto no assunto, dando a palavra, ao ilustre Relator. É a sugestão que eu queria fazer a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência, ao ler o **curriculum vitae,** apenas atendeu a uma solicitação anterior do Deputado Emanoel Waisman. Acolhemos a sugestão de V. Ex.ª Aliás a leitura já estava chegando ao seu fim. Apenas iamos relacionar as atividades extraprofissionais atuais, o que os Srs. Parlamentares poderão ler, de acordo com o trabalho entregue a esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Tem a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, quero fazer uma observação a respeito da proposta do eminente Deputado Henrique Pretti. Concordo com ela, desde o momento em que o Depoente aquiesça, porque considero um inalienável direito do Depoente ler a sua exposição. Quero aproveitar a oportunidade para, preliminarmente congratular-me com o Depoente, pela demonstração que dá, de apreço e de respeito a esta CPI, quando oferece um trabalho tão bem confeccionado, como pude aqui apurar, rapidamente, inclusive como sugestões as mais oportunas, louvadas na sua experiência de empresário, para o sistema se aproximar daquele ideal que todos nós desejamos. Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Henrique Pretti.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, quando fiz a sugestão, eu disse que precisava da aquiescência do Depoente. Não me esqueci desse particular, porque, realmente, depende da sua vontade.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Nós vamos chegar a um meio termo. O nosso Depoente, Dr. José Carlos de Melo Ourivio, pelo que se vê do seu **curriculum vitae,** é um empresário com uma atividade fora do comum. S. S.ª fará uma breve exposição. Em seguida, será inquirido pelos Parlamentares, para adiantarmos os nossos trabalhos. De pé, vamos ouvir o compromisso legal de S. S.ª

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Dr. José Carlos de Melo Ourivio, Presidente da Residência Companhia de Crédito Imobiliário.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
202

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Sr. Presidente da Comissão, Sr. Deputado Dib Cherem, Sr. Deputado Fernando Gama, Srs. Deputados e demais pessoas aqui presentes. Aproveitando a sugestão, eu passaria, então, a tecer comentários, por alto, sobre o material que foi entregue a V. Ex.as, com isso poupando tempo para todos e, talvez, entrando numa área de debate que realmente seria extremamente interessante e gratificante para mim. Em princípio, destaquei aqui, transcrevendo, o art. da Lei n.º 4.380, quando ela divide em 4 os tipos de órgãos que compõem o Sistema Financeiro de Habitação, com o único objetivo de deixar bem claro que a minha experiência se refere a sociedades de crédito imobiliário. Não atuando nos outros órgãos, dificilmente poderia contribuir com alguma coisa que não fosse nessa área da minha experiência. A seguir também dentro desse mesmo espírito, dou a minha experiência profissional, visando a me qualificar, para que não pretendam obter de mim informações para as quais eu não estou preparado. Dentro da minha linha de experiência, basicamente num grupo, que é o Grupo VEPLAN Residência, atuamos no setor imobiliário, como indústria imobiliária, e no setor financeiro. Indústria imobiliária é basicamente uma denominação moderna das incorporações. É aquela que constrói e vende imóveis. Digo aqui que, na indústria imobiliária, temos nossa estratégia de **marketing** dirigida ao cliente de elevado poder aquisitivo. Ainda na área imobiliária, nós atuamos em hotéis, em desenvolvimento urbano, em **shopping centers**. Na área financeira atuamos em bancos de investimentos, empresas de crédito imobiliário, distribuidoras e **leasing**. Dou alguns dados, a seguir, a respeito da Residência, que foi a primeira empresa que recebeu carta patente no Rio de Janeiro, o que constitui motivo de muita satisfação para nós, porque, quando foram criadas as empresas de crédito imobiliário no Rio de Janeiro, foram concedidas 6 cartas patentes, mas as empresas de crédito, financiamento e investimento que o desejassem poderiam abrir uma carteira de crédito imobiliário. Então, cinco empresas abriram carteiras de crédito imobiliário, tendo prazo de dois anos para se decidirem a formar uma empresa de crédito imobiliário. A nossa foi a primeira. Eu cito alguns números, para terem uma idéia do tamanho da Residência e o que tem feito. De modo geral, ela financiou 10 mil habitações até hoje. Tem um ativo, representando empréstimos, importâncias já desembolsadas, no valor de 1 bilhão e 200 milhões de cruzeiros, para cerca de 8 mil mutuários, o que dá uma média, nesses empréstimos, da ordem de 150 mil cruzeiros, dos quais 5 mil e 600 unidades aproximadamente já estão prontas. Atualmente, financiamos 2.900 unidades em construção. Temos 170 mil cadernetas de poupança, que apresentam saldo médio de 4 mil e 600 cruzeiros. Também na Caderneta de Poupança adotamos uma estratégia de nos dirigirmos àqueles que têm poder aquisitivo maior. A localização das nossas agências no tipo de estratégia de propaganda que usamos, nós procuramos aqueles que têm poder aquisitivo maior. Outras empresas procuram atingir na captação faixas mais baixas, uma estratégia de **marketing** diferente, muito lembrada a idéia do cofrinho, do pequeno poupador etc. Nós consideramos isso muito caro e de pouco resultado. Acreditamos que devemos tomar dinheiro de quem tem dinheiro. Quem tem dinheiro é a faixa mais elevada. Os recursos dos nossos financiamentos, que vão a ordem de um bilhão e duzentos milhões de cruzeiros, têm a sua origem 55% que captamos em caderneta, 13% no que captamos em Letras Imobiliárias. Também em Letras Imobiliárias nós somos extremamente conservadores, uma vez que todas as nossas Letras Imobiliárias são vendidas diretamente ao público, em nossas agências, sem nenhuma operação do tipo que foi prática em certa época do mercado, de realizar vendas para garantir operações no exterior, o que dá grande estabilidade as nossas Letras Imobiliárias, repasses do BNH que vão a 32%. A seguir comento, mais por uma obrigação de apresentar um depoimento, porque V. Ex.as talvez já estejam cansados de ouvir coisas semelhantes, o recente desenvolvimento no sistema brasileiro de poupança e empréstimo, que basicamente ele se consubstanciou no ano passado com essa Resolução n.º 36, de 1974, me parece. Este livrinho amarelo que é a nossa bíblia, fez realmente uma revolução dentro do sistema de financiamento. Isso causou certa dificuldade aos agentes financeiros de aplicação. Até que se conseguisse entender completamente a mecânica desse sistema e passar a aplicá-lo, houve certa demora. Essa demora ocasionou que algumas empresas ficaram com excesso de recursos em caixa. Isso gerou campanhas de setores concorrentes em Letras de Câmbio, etc., que desejavam diminuir a parte dirigida e os incentivos dirigidos às Cadernetas de Poupança dizendo que haveria dinheiro demais. O que houve de fato foi uma dificuldade de assimilação da nova legislação, mas que hoje já se encontra plenamente assimilada e se desenvolvendo bem. Comento aqui o problema das Caixas Econômica. A Caixa Econômica Federal, por exemplo, tem 800 agências no Brasil todo. A Caixa Econômica de São Paulo, só ela tem mais de 500 em São Paulo, enquanto que todos os agentes do sistema privado que compõem 77 entidades, entre a APE e sociedades de crédito imobiliário possuem apenas 410 agências. Estou incluindo entre privado pelo menos três empresas que são estatais: CODERJ, COPEG e uma do Estado do Paraná. Comento pouco adiante o problema da produção anual de habitação. Tenho a impressão de que no depoimento anterior do meu companheiro Cleto não ficou muito clara a idéia. Há uma necessidade, segundo os próprios dados que o BNH nos fornece, de construção de 660 mil unidades por ano, devido não só ao problema de acréscimo de população, mas também à mutação para os centros urbanos que está havendo de maneira fantástica. Há pouco tempo tive oportunidade de contratar uma empresa especializada americana para fazer um estudo de **shoping center** em São Paulo. Nas suas análises, é uma empresa internacional, nos mostram que em 1980 São Paulo será o maior centro metropolitano do mundo, em população. Essa concorrência no Brasil de mudança para o centro metropolitano evidentemente cria nas metrópoles problemas de extrema dificuldade. Transcrevi aqui parte de uma palestra do Dr. Oswaldo Iório, diretor do BNH, encarregado da Superintendência dos Agentes Financeiros, como nós dizemos ele é o nosso patrão, é quem toma conta de nós, num encontro realizado em Brasília com os agentes do Sistema de Habitação, ele fez uma análise que está transcrita nas páginas 4, 5, 6 e 7, extremamente prática, extremamente sintética e que mostra bem que o BNH reconhece algumas deficiências, equaciona essas deficiências, e como ele desenvolve as soluções para elas. Nós temos no Sistema Financeiro de Habitação um entrosamento excelente com o BNH. Isso tem ajudado enormemente o desenvolvimento de todo o Sistema. Mais adiante, basicamente na página em que eu chamei A Dinamização da Indústria Imobiliária, O Planejamento do Desenvolvimento Urbano e o Sistema Financeiro de Habitação, aqui se confunde um pouco o meu papel de empresário imobiliário com empresário do Sistema Financeiro de Habitação. Aqui se confundem sugestões da experiência quer como financiador dos nossos concorrentes, com a experiência de empreendedor de empreendimentos próprios. Destaco aqui diversas sugestões visando a uma ativação econômica. V. Ex.as vejam que eu não estou aqui nisto vendo o problema de habitação social. Talvez eu não esteja dentro do enfoque que V. Ex.as estejam procurando. Eu estou dando aquela experiência e vivência que tenho dentro disso. Achando que existe um grande vazio no Sistema Financeiro Nacional, no que se refere ao financiamento hipotecário, nos Estados Unidos, por exemplo, existe um sistema espetacular de companhia de seguro que financia qualquer empreendimento hipotecário etc., sugere-se aqui, essas são sugestões já bem aceitas por todas as classes empresariais na área, seja de construção civil, seja de empresário imobiliário, seja de financiadores, sugere-se, a fim de desenvolver a atividade de Construção Civil, dentro da Indústria Imobiliária, recomenda-se que os agentes do SBPE possam operar no crédito hipotecário de um modo geral (Shopping Centers, Hotéis, Hospitais, Escolas, Edificações Industriais, Edifícios Comerciais etc.). Isso já foi permitido até a pouco tempo, depois foi cancelado. Foram financiados alguns empreendimentos de porte. Hoje em dia não se financia mais. Há uma sugestão para ampliar a aplicação do Instituto da Correção Monetária a todas as operações de venda da Indústria Imobiliária. Por exemplo, a venda de um lote não pode ter correção monetária. Ocorre o seguinte: quem tem um terreno, tem que vender a prazo porque dificilmente consegue vender a vista, ele extrapola no preço do seu terreno aquela correção monetária que ele imaginariamente prevê. Isso só serve como fator de aumento do preço do terreno. Se o vendedor do terreno pudesse vender com correção monetária, não só poderia vender mais barato, como poderia vender com prazo mais longo, sendo conseqüentemente um financiamento adicional para a indústria imobiliária. Que o SBPE possa financiar a venda de imóveis prontos, ou em construção, sem restrição de seu uso. Lembro-me quando fui a um congresso de crédito imobiliário nos Estados Unidos, em Miami, de curiosidade, conversando com o chofer que estava me transportando, ele me disse que possuía quatro apartamentos financiados pela Saving americana. Ele tinha aqueles quatro apartamentos, de valor bastante modesto,e alugava. O problema de habitação eu acho que não é apenas de casa própria. É um problema também de ter casa para alguém morar. Há determinadas atividades, funções etc., que não podem ter casa própria, seja porque a família está num grau de desenvolvimento, ou seja porque ele tem um emprego que o obriga a mudança, ou ele não tem definições exatas. Parece-me que visando a finalidades econômicas e visando também a dar casa, o financiamento para imóveis prontos, sem restrição de seu uso, se seria de moradia ou aluguel, seria uma medida extremamente interessante. Parece que já está no consenso de todo o mundo, mas falta que alguém chute a bola, e que se possa explicitamente financiar obras de infra-estrutura de projetos privados de desenvolvimento urbano, neste caso com juros bastante módicos, eis que a iniciativa privada estaria fazendo um investimento de competência do Governo. V. Ex.as sabem que nas áreas metropolitanas, especialmente naqueles locais onde todo o mundo quer morar, porque tem mais qualidade de serviços, os terrenos são extremamente caros. Há uma necessidade de se abrir novas áreas. Para abrir novas áreas o empresário se encontra com uma dificuldade. Não existe no Brasil um sistema que financie obras de infra-estrutura para um loteamento. Não é possível financiar o meio fio, a pavimentação, a água, o esgoto para construir, 500, 1.000, 2.000 lotes. Não existe esse tipo de financiamento. O Sistema Brasileiro

de Poupança Empréstimo possui experiência e recursos para isso. É um problema do mercado. No momento em que vamos abrir maior número de lotes, evidentemente há uma tendência, eu não diria de baixar preços de lotes porque não acredito nisso, nunca vi em vinte anos de experiência, mas pelo menos que a velocidade de crescimento não fosse tão grande. Permitiria que alguém que pudesse hoje com uma poupança comprar um lote, pagar em 3, 4, 5 ou 6 anos ,se pudesse pagar com correção monetária, depois que tivesse pago o lote poderia construir a casa devagarinho, tomando empréstimo etc. A necessidade de abrir novos terrenos, novos lotes para oferta ao mercado parece-nos indispensável. Logo que o Maurício Shulmam assumiu a Presidência ele pediu aos seus assessores para juntarem a legislação do Sistema Financeiro de Habitação. Ele contou num almoço que juntaram uma pilha dessa altura junto dele. Ele demorou um bocado de tempo para conseguir interpretar tudo aquilo. Confesso que houve tempo que eu conhecia isso bastante, no princípio. Hoje costumo me perder um pouco. São tantas as modificações, RC, RD, circular confidencial, circular reservada, decreto etc., que é uma coisa extremamente difícil. Valeria a pena o BNH destinar uma verba para a consolidação, para facilitar a interpretação do sistema, facilitar inclusive críticas ou sugestões. Hoje se sugere muita coisa que a lei já prevê e que algum regulamento já prevê. Há uma necessidade no Brasil inteiro, em todas as atividades empresariais de capital de giro. Aqui se sugere que o SBPE pudesse dar o capital de giro a empresas de construção civil. Novamente eu digo, o SBPE tem experiência, tem recursos para isso. Levanta-se contra essa tese a idéia de que o fornecimento de capital de giro excessivo poderia fazer com que as empresas comprassem terrenos e aumentassem os preços dos terrenos. A Caixa Econômica Federal é a única que faz isso e tem uma regra muito boa. Ela dá o capital de giro até 25% das vendas que a empresa realizou no ano anterior. Isso significa que está mais ou menos amarrada a capacidade de cada empresa. Ela não está dando em excesso a capacidade da empresa. Na letra 9 há um problema terrível; no antigo Estado da Guanabara bem resolvido, mas em Recife, Vitória, Aracaju, por exemplo, é do arco da velha. É o problema de aforamento de terrenos de Marinha. Em Recife, eu, como Vice-Presidente da Câmara Brasileira da Indústria de Construção, vou a diversos encontros da Câmara e tenho contacto com esse pessoal, disseram-me que 90% do Recife, é aforado à Marinha. Acontece o seguinte: sendo aforado, não pode ser hipotecado a um agente financeiro de habitação. Assim, não se pode financiar imóvel em grande parte do Recife, em grande parte de Vitória, em grande parte de Aracaju. Em Aracaju, parece que há cerca de um mês foi encontrada uma solução com o SPU, Serviço de Patrimônio da União, no sentido de transferir à Prefeitura aquele foro, e a Prefeitura está negociando com cada uma das pessoas que ocupavam a terra. Sugere-se adiante um problema de simplificação dos processos cartoriais vigentes, que oneram sobremodo as operações, seja pelo seu custo, ou, o que é pior ainda, pelo tempo e esforço dispendido. Não significa isto que a solução seja oficializar os Cartórios. É preciso modernizar os sistemas adotados. Não é possível mais que numa época de computador, numa época de microfilme, numa época de tanto desenvolvimento tecnológico, e já tivemos oportunidade de verificar em Buenos Aires, numa Conferência Interamericana de Poupança e Empréstimo, que o Sistema em Buenos Aires é extremamente mais desenvolvido que o nosso, que nós tenhamos um sistema tão atrasado. Para V. Ex.ªs terem uma idéia, o registro de um memorial de incorporações em determinados Cartórios no Rio de Janeiro demora 30 dias. Calculando que o empresário investiu dez milhões de cruzeiros naquele terreno, no Rio de Janeiro isso não é fora do razoável, e o custo real, hoje, do dinheiro para o empresário da ordem de 3,8%, significa que aquela medida encareceu 380 mil cruzeiros naquele empreendimento. Se juntarmos mais adiante o tempo que se perde nas Prefeituras, porque os Códigos de Obra dizem uma coisa, mas quem examina interpreta diferente, há diferença de Códigos de Obra em todos os municípios do Brasil, ocorre a mesma coisa. A cada mês de demora num projeto desse tipo há mais 3,5%. Se considerarmos 3 ou 4 meses que se perde de tempo num Cartório e para aprovar um projeto, V. Ex.ªs vão ver que só o terreno foi onerado em 10% do seu preço, apenas devido à burocracia. Porque até hoje o mesmo tipo de processo, aquelas pastas daquele tamanho etc., que se usam, são os mesmos que se usavam há 50 anos nas Prefeituras. Da Câmara dos Deputados seria extremamente importante a agilização de algumas legislações. Há uma que me chamou a atenção, porque é pública e notória, o Projeto de Lei n.º 877-A, de 1975, isso se aplica muito a um caso na Avenida Atlântica de uma determinada empresa que comprou um edifício e tem um sujeito lá que não vende o apartamento, só vende por 30 milhões de cruzeiros. Isso é público e notório. Aquele é um exemplo de legislação que é específica num caso, mas segundo eu soube já foi estendida, dentro daquele mesmo espírito que mostra como a iniciativa da Câmara pode ser boa para renovação de cidades. Seria extremamente importante que o espírito daquela legislação pudesse ser aprovado. Existem quarteirões inteiramente antigos, obsoletos em diversos lugares, e seria interessante que alguém comprasse 70%, 80% ou 90% dele, e se existem 10% que não podem vender porque são menores, ou porque estão em Paris, ou então ali ou aqui, que houvesse um processo tornando possível a compra daquele quarteirão inteiro e a renovação das cidades. Essa é uma legislação que existe, por exemplo, nos Estados Unidos. A adoção facultativa da Tabela Price para cálculo das prestações de amortização de empréstimos, especialmente nas faixas mais altas é extremamente conveniente. Nas faixas mais altas a prestação inicial diminuiria em cerca de 27% o valor dessa prestação. Isso significa também que a renda da família é 27% menor. Eu acredito que nas faixas de renda mais baixa o sistema saque seja tecnicamente mais recomendado. Mas nas faixas mais elevadas me parece inteiramente justificável. Adiante sugere-se a adequação dos limites de financiamento do SBPE às realidades do mercado imobiliário das cidades onde os imóveis são mais caros. Não posso imaginar que o limite de financiamento de Cuiabá ou de algumas cidades do interior de Santa Catarina seja o mesmo de São Paulo e Rio de Janeiro. É preciso regionalizar os limites operacionais. O máximo de financiamento para São Paulo e Rio de Janeiro, hoje, 3.500 UPC, são cerca de quinhentos e poucos mil cruzeiros. Qualquer um dos senhores que tiver que morar numa dessas cidades, não lhes atenderá um financiamento de quinhentos e tantos mil cruzeiros. Sei que V. Ex.ªs, pela tônica do depoimento anterior, estão muito preocupados com o problema das classes de menor renda. Eu disse a V. Ex.ªs que não tenho vivência nesse setor. Eu tenho uma outra. Mas acho que devemos preocupar-nos também com a classe de elite do País, que precisa estar satisfeita. Essa classe precisa encontrar financiamentos adequados. Um financiamento de quinhentos mil cruzeiros não serve para V. Ex.ªs comprarem um imóvel num desses dois lugares. Adiante eu lembro que um problema fundamental para os custos financeiros, e o Brasil que tem entre os seus diversos tipos, aquele de ter o custo financeiro mais caro do mundo, no sistema financeiro habitacional, na maioria dos países o juro é negativo, na Inglaterra, na Alemanha, na França, nos Estados Unidos é negativo, porque a inflação lá é maior do que os juros cobrados, pelo menos foi no ano passado, quando estive olhando. Aqui temos teoricamente um custo real de juros, digo teoricamente porque os índices de correção monetária são levantados por estatísticas baseadas em levantamentos de preços do IBGE etc., que não é uma coisa matematicamente correta, segura. Isso tem um fator de incerteza. Mas nós temos juros efetivos aqui. No Sistema Financeiro de Habitação grande parte dos seus recursos vem do FGTS. O FGTS eu acho que foi uma das maiores coisas que a revolução fez, junto com o próprio Sistema Financeiro de Habitação, resolvendo um problema social muito sério dos empregados, de tempo de casa etc., mas quando resolveu dar à conta do empregado, além da correção monetária, ainda juros, eu tenho a impressão de que foi dado ao empregado, em comparação com a legislação anterior, mais do que ele tinha. Porque o depósito de 8% ao mês com correção monetária, no final do ano praticamente equivale a um salário, que é o salário que ele teria direito se fosse demitido. Mas além disso ainda se deu juros. Acontece que naquela época ninguém tinha muita vivência de financiamento habitacional, porque não existia no Brasil financiamento a longo prazo com correção monetária nem nada. Foi dado juros. Esses juros hoje são um piso dentro do Sistema, porque é preciso remunerar o FGTS. Segundo estou informado, os custos do FGTS são da ordem de 5%. Os custos do dinheiro do FGTS. Então isso é um piso. O BNH tem que gerir esse dinheiro e tem que obter uma remuneração de pelo menos 5%. O que ele faz? Ele faz financiamentos à taxa de 10% para uns, a 0% para outros, a 1% para outros para obter essa média. Mas se ao invés de obter a média de 5% ele tivesse que obter 2%, ele podia concentrar mais com essa mesma fonte de recursos. Digo adiante que ênfase deve ser dada à criação de novas áreas urbanizadas, através de financiamento de sua urbanização e equacionamento dos problemas de transporte respectivo. É uma coisa completamente clara hoje em dia, que não se pode pensar em habitação, não se pode pensar em melhorar as condições de casa própria, ou casa de qualquer maneira, se não houver condução. Por que o favelado prefere morar numa favela em Copacabana do que morar na Cidade de Deus? Na favela em Copacabana ele tem cinema, ele tem emprego, ele tem gente rica que paga bom salário, ele tem todas as condições de vida a que se acostumou. Na Cidade de Deus ele tem uma casa de concreto, de alvenaria etc. e tal, mas o que ele gasta de condução para ir ao seu local de trabalho, passa a ser desinteressante. Ênfase precisa ser dada ao problema de financiamento de transporte de massa. Isso é uma coisa que o BNH, por exemplo, agora está financiando o metrô do Rio de Janeiro. Acho que é uma aplicação do BNH perfeitamente compatível com as finalidades de sua criação. Adiante eu me meti a tratar do assunto do qual eu digo que não conheço muito bem, que seria de habitação para pessoas de baixa renda. Desculpem-me. Tenho a impressão de que me coloquei como se fosse um inquiridor, porque eu fiz uma porção de perguntas para mim mesmo. Primeira pergunta. Seria a casa própria a primeira prioridade para as pessoas de baixa renda, segundo níveis diferenciados de rendimento? Será que essa seria a prioridade? Entre as primeiras necessidades do indivíduo, independente de ordem, todos nós sabemos que estão: saúde, alimentação, educação dos

filhos, garantia de trabalho, habitação, transporte, diversão e vestuário: Qual será a ordem de prioridade dos diversos níveis de população para esses itens? Quem ganha salário mínimo o que prefere mais? Quem ganha cinco mil cruzeiros a ordem já deve ser inversa. O vestuário deve variar em função do nível de renda, por exemplo. Quais os padrões habitacionais mínimos regionais a que anseiam as pessoas de mais baixa renda? Eu me lembro, no Rio de Janeiro, em Ipanema, D. Helder Câmara acabou com uma favela e construiu um edifício. Colocou os favelados nesse edifício. Alguns vasos sanitários foram transformados em jardins. Eles encheram de terra e plantaram plantas naqueles vasos sanitários. Que padrões habitacionais essas pessoas desejam? Quais os padrões habitacionais mínimos regionais necessários visando à higiene e saúde? Evidentemente que quem mora numa fazenda, num lugar sadio, o problema de higiene e saúde talvez seja muito diferente de quem mora em Manaus, junto do rio. É um problema inteiramente diferente, os padrões habitacionais mínimos. Quais os materiais autóctones regionais que podem ser aplicados na construção das habitações para a redução dos custos? Eu sei que o BNH tem muita pesquisa feita sobre isso, mas acho que ainda faltaria mais. Digo mais adiante. Sabemos que o mesmo problema com que se defrontam os líderes da sociedade no Brasil, ou seja, dar a casa adequada ao nível de desenvolvimento da economia regional respectiva, ainda não foi solucionado em países como os Estados Unidos, Inglaterra e França, em comparação com os respectivos padrões de desenvolvimento econômico. Foi levantado aqui o problema de qual é o **deficit** habitacional no Brasil. Acho que a única fonte que se teria para isso seria o IBGE. Mas, segundo estou informado, os formulários do nível do IBGE têm algumas deficiências, que não sei se já estarão sanadas nos próximos, que não permitiam o levantamento exato. Não tinham as características das residências. O problema desse nível, de oito milhões ou quinze milhões, isso me lembra o seguinte. Quando a gente sai para viajar, chamou-me a atenção quando cheguei à Índia, certo dia às 3 horas da manhã, estava voltando para o hotel, eu vi que havia **deficit** habitacional porque vi gente dormindo na rua. Na Índia eu vi gente dormindo na rua. Não sou de voltar muito tarde para casa à noite. Mas no Brasil nunca vi gente dormindo na rua, a não ser meia dúzia de bêbados etc. Acho que no Brasil todo mundo mora. Esse problema de **deficit** habitacional é muito menos do que um conceito aritmético de quantas casas faltam, é muito mais um problema de qual é o nível adequado de habitação que os brasileiros merecem ter em função do desenvolvimento que o País tem. Evidentemente que o nível das condições de habitações dos brasileiros são níveis diferentes daqueles do americano, por exemplo. Há pouco tempo o Governo americano fez um conjunto habitacional imenso, que teve problemas de inadimplência terríveis, fracassou, o Governo mandou explodir e demolir aquele conjunto com cerca de 2.000 habitações. Certamente para nós aquilo seria uma coisa maravilhosa. Nos Estados Unidos foi considerado inadequado. Então, o problema da colocação do **deficit** habitacional é um problema de compatibilização entre o que o brasileiro pode ter de acordo com o desenvolvimento da nossa economia. E não podemos ter ilusões de que a nossa economia está uma maravilha. Basta ler os jornais; basta qualquer um de nós perguntar às nossas esposas como é que andam as coisas, que elas sabem, de modo geral, melhor do que nós. Então, o problema é de adequação. Sou curioso no assunto e nunca vi pesquisa feita sobre a questão de necessidade do indivíduo. E acho que devem ser pesquisas regionais. Acredito que o problema do paulista seja diferente do de quem mora em Manaus, por exemplo, quanto às suas necessidades. Acho que o BNH poderia investir alguns milhões de cruzeiros, juntamente com o IBGE, numa pesquisa nesse sentido. Aqui adiante me refiro ligeiramente ao problema de COHABs e cooperativas. Quem acompanha o problema de perto observa que algumas COHABs tiveram sucesso notável e outras fracasso absoluto. Tal efeito, segundo o que depreendemos, ou o que pudemos assimilar, basicamente foi devido à administração de cada COHAB. Não se pode apanhar um médico, por ser amigo do "seu" fulano, e transformá-lo em Presidente da COHAB. Não se pode apanhar alguém que nunca teve vivência do setor e inseri-lo num contexto que, nestes dez anos, tornou-se extremamente sofisticado e especializado. Depois da criação do BNH, o Sistema Financeiro de Habitação, de modo geral, passou a ser algo extremamente sofisticado e técnico. Então, a COHAB precisa ter uma estrutura técnica extremamente boa. Com uma estrutura técnica adequada e com os recursos que o BNH dispõe para isso, acho que muita coisa poderia ser feita de forma melhor que a utilizada hoje. O problema das cooperativas habitacionais é o mesmo de treinamento dos seus dirigentes, para poderem atender a essas necessidades. Então, são dois programas que me parecem extremamente bons, que estão estremamente melhorados com as resoluções recentes do BNH. Quanto à questão de cooperativas, por exemplo, para que os senhores tenham uma idéia, se pegarmos, no BNH, a lista dos maiores repassadores de recursos de cooperativas nos últimos anos, veremos uma estranha coincidência entre os grupos financeiros que estouraram, porque o BNH alimentava a ilusão de que os agentes financeiros repassassem aqueles recursos às cooperativas sem ganharem nada. Então, o que ele fazia? Entregava o dinheiro adiantado ao banco de investimentos, que, então, se remunerava com o giro na sua caixa, para depois passar o dinheiro à cooperativa. São os falsos caminhos para inventar soluções. Então, o que aconteceu? Os bancos sérios não se interessaram por esse repasse. Os que se interessaram criaram dificuldades para a cooperativa e para todo o programa. Até que finalmente, depois de longo tempo, porque um problema desses não é de fácil conserto — é fácil apontarmos que está errado, mas até dar a solução demanda muito tempo, principalmente com relação à extensão deste País e com os interesses envolvidos — foi traçado novo programa para cooperativas, em que os agentes do SBPE, aqueles que têm experiência de crédito imobiliário — os bancos não têm essa experiência — passaram a ser os agentes exclusivos com certas exceções — quando um banco de Estado quiser ser agente pode ser, mas, de modo geral, em 90% passaram os agentes a ser do SBPE. Um agente do SBPE tem direito de recusar projetos de cooperativas e, ao recusá-los, tem que dizer por que o fez. Por exemplo: a nossa empresa, no Rio de Janeiro, foi solicitada a repassar um financiamento de cooperativa de 1.000 unidades. Recusamos aquele financiamento. À primeira vista, financeiramente ele era altamente interessante, porque havia uma margem de ganho para nós. Mas recusamos porque se estavam construindo mil unidades num mesmo terreno onde já existiam outras mil unidades, onde não existia infra-estrutura comunitária e onde o agente anterior era um banco comercial, um desses que entrou em situação difícil, além da situação dos créditos, que estava um caos. Então, construir mais mil unidades ali era extremamente desinteressante. E o agente do SBPE nesse caso, dá sua opinião absolutamente independente, porque depois ele é quem vai correr o risco do crédito. Neste ponto gostaria de emendar uma informação do Cleto, que não foi completa, quando alguém lhe perguntou se não corria risco nenhum. O agente financeiro corre risco sim, pelo menos com o crédito imobiliário. Quanto à APE, não estando bem. Ele corre risco porque, o que estão assegurados são 90% da perda líquida. Então, há 10% dos ativos que não estão segurados. E como os ativos são todos muito grandes, esse negócio todo é muito importante. De maneira que o programa de cooperativas sofreu melhoria substancial, porque antes a cooperativa ia diretamente ao BNH, havia o interesse da cooperativa, havia o interesse do construtor, havia diversos interesses e não havia ninguém independente que pudesse dar sua opinião a respeito. Então, acho que aos programas de cooperativas e COHABs devemos dar um pouco de tempo, porque eles vão mostrar sua capacidade de melhorar muito o equacionamento dos nossos problemas. Com relação ao problema de que a correção monetária deveria ser impossível em diversas atividades, juntei um projeto de lei que a Câmara Brasileira de Construção Civil preparou, consertando e adaptando a legislação ao que já está acontecendo com a necessidade que existe de regulamentação de promissórias em UPC — no Brasil inteiro existe quilos de promissórias em UPC e não existe uma legislação adequada para isso — como também as possibilidades de que seja possível a venda do imóvel com correção monetária com parcelas intermediárias. Em faixas mais elevadas de renda, ou até mesmo em faixa mais baixa, seria extremamente desejável que, no mês de dezembro, alguém pudesse pagar 50% a mais da prestação. Mas a lei diz que as prestações são todas iguais. Não pode haver parcelas intermediárias. Ora, exixte um 13.º salário. Então, seria interessante que déssemos a chance ao mutuário de amortizar um pouco mais em dezembro. Isso para as faixas mais baixas. Para as faixas mais elevadas, é comum que alguém que compra um imóvel de valor mais alto já tenha um certo patrimônio, ou tenha um regime de gratificação semestral, ou prêmios etc., que possa fazer amortizações periódicas, de tal maneira que as prestações mensais, aquelas que pesam no seu orçamento do dia-a-dia, ficassem menores e pudesse haver prestações intermediárias maiores, o que hoje a lei não permite. Aliás, empatamos com o Presidente, com quem já estou entrosado, porque acabou minha exposição quando ele me avisou.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o nobre Relator Deputado Fernando Gama, do MDB do Estado do Paraná.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre depoente, Dr. José Carlos de Melo Ourívio, inicialmente quero agradecer a V. S.ª a gentileza de prontamente atender à solicitação desta Comissão, no sentido de remeter — aliás, remeteu V. S.ª até em excesso — o que serão documentos fundamentais para o exame desta Comissão e os fins a que ela se destina, qual seja encontrar uma fórmula que aperfeiçoe o sistema financeiro de habitação. E ao mesmo tempo, também verificando no currículo de V. S.ª a vasta experiência que detém nos campos econômico, financeiro e da engenharia civil, que demonstrou clara e inequivocamente, através de relatório. Praticamente nos inibimos para formular perguntas de maiores conseqüências, porque já estão inclusive com sugestões no próprio relatório. Não obstante, como declarou V. S.ª — e inclusive está expresso no seu depoimento — que a sua área, o **marketing**, está situada numa faixa mais alta, de maior poder aquisitivo, farei algumas perguntas a respeito desse assunto.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
203

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Eu poderia esclarecer um detalhe: na parte da indústria imobiliária visamos a vendar imóveis nas faixas mais elevadas: na parte da Residência Crédito Imobiliário, atuamos exatamente dentro das faixas do BNH e o nosso saldo médio de financiamentos é de Cr$ 150.000,00 por pessoa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Na sociedade de crédito imobiliário atua V. S.ª em todas as faixas?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Em todas as faixas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, de certa forma, reformulo a pergunta. Qual a experiência que tem V. S.ª no largo trato das operações do sistema financeiro da habitação, entre as duas faixas, nos financiamentos a pessoas de maior poder aquisitivo e financiamentos a pessoas de menor poder aquisitivo? Naturalmente, ao selecionar o cliente, analisa V. S.ª cadastro etc. e adota as precauções normais da técnica bancária. Mas, dentro dessas precauções que toma V. S.ª, qual a sua experiência pessoal com relação às duas faixas?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Na faixa elevada, há maior garantia de receita do valor da renda, porque, de modo geral, o financiamento é menor e a pessoa já pagou mais. Quando se vende um imóvel por Cr$ 1.000.000,00 e se constrói, até às chaves ele já pagou entre Cr$ 450.000,00 a Cr$ 500.000,00. Então, preocupa-nos menos o problema de crédito, porque a pessoa já investiu muito até ali. Então, ela tudo fará para pagar. E, se ela não pagar, transferirá aquilo para alguém. Além do mais, o imóvel de maior preço está situado geralmente numa faixa mais valorizada, onde há um mercado muito ativo. Então, se um cliente de faixa elevada falhar, facilmente recolocamos aquilo ou ele mesmo revende para outro comprador. Então, esta é a experiência com a faixa mais elevada. Além de que, nessa faixa, é mais fácil fazermos uma ficha cadastral, conhecer as posições das pessoas e, no caso de ter que rescindir a escritura de venda, também há outro cuidado com o imóvel, oriundo da própria educação, dos seus próprios hábitos de higiene e de vida, diferentes dos de renda mais baixa. Então, para o imóvel de renda mais baixa, gostaria de fazer uma separação. Hoje em dia já aprendemos muito. Acho que ainda existe muita má fama de financiamentos dos denominados conjuntos-problema, devido ao início da implantação do Sistema Financeiro de Habitação, quando todos nós éramos cruz no assunto — eu era, os Diretores do BNH eram, os construtores eram, enfim todo mundo era — porque se estava começando a revolução de um sistema. Então, muita gente errou. Por exemplo, nessa época aceitava-se a declaração de renda. Primeiro, não havia nenhuma limitação quanto à renda da pessoa, logo no princípio. Depois vimos que era importante que houvesse uma limitação. Ninguém podia comprometer o seu salário todo. Então, limitou-se mas não se exigia muito rigor. Então, lembro-me de que no programa de iniciadores, no Rio de Janeiro, alguém brincava dizendo que o Brasil tinha o maior índice de lavadeiras e costureiras do mundo. Por quê? Porque as pessoas declaravam nas suas fichas que suas mulheres eram costureiras, lavadeiras. Não tinham como comprovar, e a gente aceitava aquilo. Hoje em dia está extremamente mais rigoroso. Tem que haver comprovação mesmo. Então, para os imóveis de mais baixa renda, é preciso haver essa comprovação. Mas as pessoas de mais baixa renda não têm estabilidade de emprego, tal como aquelas que já atingiram um nível maior. Então, isso é um risco de crédito, se a pessoa se desempregar e, três meses que ela demore até arrumar outro emprego, pode ocasionar um atraso de dois ou três meses nas prestações. É verdade que, dentro do sistema, existe um seguro de desemprego, mas sempre é um risco que corremos. Segundo, o imóvel de baixa renda é construído num local em que sua valorização não é tão crescente quanto aquele mais elevado. Então, no caso de rescisão daquela escritura, não será fácil recolocá-lo a outra pessoa no mesmo valor. O terceiro aspecto é o de que quem compra não tem educação para manter aquele imóvel, principalmente se está pensando em abandoná-lo. Acontece que há necessidade de inúmeros gastos para recuperação desses imóveis. O Banco Nacional da Habitação, numa medida extremamente correta tecnicamente e inteligente, empurrou para cima dos agentes financeiros todos os problemas antigos, que eles tinham com iniciadores, com os conjuntos-problema e tudo o mais, da seguinte maneira: tivemos de comprar os créditos do BNH, mas o fizemos a prazo — não desembolsamos dinheiro — compatível com o tempo para receber. E tínhamos autorização para, nos casos que fossem necessários, de imóveis abandonados etc. fazermos obras. Então, os agentes notaram perfeitamente como nesses imóveis de mais baixa renda havia depredação, o que tornava necessário investir dinheiro para conseguir vendê-los. E nem sempre se conseguia vendê-los pelo valor do saldo devedor, quando um imóvel de mais alta renda se valoriza mais e era possível então obter isso. Então, é um problema de garantia de crédito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa assunção de responsabilidades foi compulsória por parte do BNH aos agentes financeiros?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Foi negociada. O BNH mantém um clima de relacionamento com os agentes financeiros muito bom. De maneira que ele consegue colocar seus problemas e encontrar soluções em comum. No Rio de Janeiro, uma empresa absorveu, sozinha, quase 80% dos problemas. Então, para os outros, inclusive para a nossa empresa, sobrou muito pouco. Então, não fizemos um mal negócio. Mas essa empresa hoje continua com problemas, porque houve deficiência no início da implantação do programa de iniciadores de uma superoferta em Nova Iguaçu, São João de Meriti e redondezas. Então, ali ficou uma coisa que todo mundo se lembra e pensa que o Plano Nacional de Habitação é problema que nasceu ali, quando aquilo foi um erro do passado que até hoje estamos tentando corrigir.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A média dos financiamentos é de 8.000 mutuários na faixa de Cr$ 150.000,00. Essa média resulta da soma dos mais altos e mais baixos dividida pelo número de financiamentos. Se for possível, se tiver de cabeça, poderia V. S.ª nos informar mais ou menos qual é o percentual de financiamentos da sua empresa, na base de 500 UPCs, que seria setenta e poucos cruzeiros.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Não tenho essa informação para dar a V. Ex.ª Não posso — e tentei trazer esses dados — pelo seguinte: o BNH antigamente dividia os financiamentos por cinco faixas. Não me lembro mais exatamente qual a variação delas. Inclusive os financiamentos eram compulsórios. Tínhamos que atender a cada uma daquelas faixas. Então, em nossa contabilidade, tínhamos os financiamentos todos separados por essas faixas. No entanto, alguns programas, como esse de recompra de cédulas do BNH e outros, eram contabilizados fora disso. Então, hoje, numa contabilidade de 8.000 mutuários, é extremamente difícil verificar esses valores. Tentei inclusive trazê-los, porque achei que alguém talvez gostasse de saber.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dentro do sistema financeiro de habitação e da conjuntura econômico-social do País, ou seja, o Sistema Financeiro de Habitação, com os custos do dinheiro muito elevados, porque esse dinheiro vem do FGTS, de cadernetas de poupança e letras imobiliárias, que são remunerados com juros e correção monetária, que naturalmente tem que ter distribuição igual àquela que é paga ao investidor do dinheiro. Por outro lado, num país como o Brasil, cuja renda **per capita**, hoje, talvez esteja na ordem de 400 ou 500 dólares — nossa renda média, mesmo com o desenvolvimento, não deve ultrapassar 400 ou 500 dólares; e citou V. S.ª o caso da Argentina, mas sabemos que na Argentina a renda **per capita** vai a mais de 1.200 dólares, quer dizer, três vezes mais do que a nossa — acha V. S.ª que dentro dessa sistemática, dessa conjuntura, que acho inclusive louvável e necessária no sistema em que vivemos, a iniciativa privada, que muito tem feito construindo, como a empresa de V. S.ª — e poucas entidades do Governo tiveram condições de construir 8.000 habitações.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Dez mil. É que dessas 10.000, 2.000 já amortizaram seus créditos. Há uma incidência muito grande de amortização dos créditos antes da conclusão do seu prazo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pagamentos antecipados.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Pagamentos antecipados. Já financiamos 10.000 casas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — As considerações que vinha tecendo para chegar à pergunta eram exatamente estas: dentro dessa conjuntura, a empresa de V. S.ª tem que objetivar lucro, evidentemente. É muito natural, porque é uma empresa que presta serviço, trabalha. Isso é natural. Até seria descabido, inaceitável uma empresa que trabalhasse sem objetivar lucros. Então, dentro dessa ordem de idéias, acha V. S.ª que há solução para o problema habitacional, não o problema de aquisição de casa própria, porque largas camadas da população brasileira não têm condições efetivamente para tanto, pela nova situação de baixa renda **per capita**. Basta observar os trabalhos da Fundação Getúlio Vargas e do Instituto de Estudos Econômicos e Estatísticos, de São Paulo. Este último chegou à conclusão de que 43% da população ativa do Brasil recebem menos de um salário mínimo, o que prova que, dentro desse sistema, muito dificilmente poderá ser solucionada a aquisição do patrimônio: e quando levanto esses problemas, refiro-me a solucionar o problema de habitação, porque alguém tem que morar em algum lugar, nem que seja na rua. Então, acha V. S.ª que a iniciativa privada teria condições de solucionar o problema habitacional nessa faixa, ou seria necessária a interveniência, através de uma divisão do Banco Nacional da Habitação, ou de uma linha própria, ou uma legislação específica, em que fosse cometida ao Poder Público, ao Governo, a solução desse problema?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Quando fala V. Ex.ª em faixa, a qual se refere? À de um salário mínimo?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dois salários mínimos.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Quando se fala em iniciativa privada, há dois setores dela que trabalham na área habitacional: o setor financeiro, que compõe o sistema financeiro de habitação, e o setor da indústria imobiliária, que, como empreendedor, poderia fazer a construção das casas. Tenho impressão de que, para o sistema financeiro de habitação, para uma sociedade de crédito imobiliário, isso é possível. O esquema do Banco Nacional de Habitação já prevê as hipóteses de financiamentos a juros muito baixos. Mas tenho o sentimento de que o comprador de casa precisaria de algo mais ainda. Para o empresário imobiliário, alguém que tivesse uma terra, construísse uma casa e a vendesse, nesse momento, se alguém assumisse o risco de crédito, ele perfeitamente poderia agir como a COHAB faz: poderia comprar um terreno, construir 500 casas e vender. Apenas ele não tem condições de financiar, porque precisaria que alguém assumisse esse risco de financiamento. Então, isso é possível, e, de certa maneira, existe no programa de cooperativas. O empresário pode levar um programa pronto. Se ele tem o terreno, então constrói e, depois, um agente financeiro toma conta do crédito. Mas me parece que o problema básico é realmente aquele: a lei diz que o Sistema Financeiro de Habitação é destinado a facilitar e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda. Qual o limite dessa menor renda? É um solário, são dois, três ou quatro? Não sei. E essa questão de lidarmos com média é extremamente perigosa, porque, por exemplo, em São Paulo a renda **per capita** é extremamente elevada. Não tenho os números.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Justamente para que V. S.ª verifique a disparidade de renda no território nacional, a renda de São Paulo vai a 5.600 dólares. Equipara-se aos Estados Unidos e à Europa. Enquanto, no Nordeste, chega a 100 ou 150 dólares.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Perfeitamente. De maneira que vê V. Ex.ª como é difícil conversarmos sobre esse problema, porque o Brasil é um continente. Minha visão tem muito de Rio de Janeiro e São Paulo, onde atuo. Tenho uma distorção natural porque atuo nesses lugares. Quem atua em outro lugar, já tem uma visão inteiramente diferente. É um problema continental, por causa dessas disparidades. De maneira que não me sinto apto a dar uma resposta concludente sobre o assunto.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Muito obrigado. Para abreviar minhas inquirições, farei apenas mais uma pergunta. É V. S.ª um homem viajado, conhece o mundo e é, naturalmente, um especulador no seu ramo. Disse V. S.ª que, em Buenos Aires, há um sistema muito superior ao nosso. Então, pelos seus conhecimentos, adquiridos em suas viagens, sabe V. S.ª de algum outro sistema no mundo que institua a correção monetária?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Em Buenos Aires, o sistema que existe é quanto aos registros imobiliários e não quanto a sistema financeiro. Pelo contrário, fracassou completamente o sistema deles, porque não tinham correção monetária.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É só no que tange aos registros de imóveis.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — O sistema de registro de imóveis de Buenos Aires é inteiramente moderno. Quanto à correção monetária, ela existe em diversos lugares do mundo. Começou a ser utilizada em Israel, depois acabou. Há correção monetária no Chile, no Brasil; no Peru o sistema está previsto, ainda que não aplicado, porque só entrará em vigor, se a inflação ultrapassar determinado nível. A Inglaterra, em 1974, lançou, pela primeira vez, títulos de poupança para pessoas aposentadas com correção monetária, indexados aos preços. E, nos Estados Unidos, agora preocupados com a inflação, em diversos Estados — a legislação deles é muito separada por Estados — existe uma cláusula de juros móveis, indexados com critérios diferentes. De maneira que o que aqui chamamos de correção monetária lá é chamado indexação dos juros. Então, contrata-se a juros de 9% e depois eles mudam para 10, 11 ou 12%. Aliás, existe a mesma coisa na Inglaterra, sendo que lá esse regime de variação de juros é extremamente interessante, porque o sistema financeiro de habitação que temos aqui nasceu na Inglaterra, há mais de 200 anos. E lá é um sistema muito independente inclusive da autoridade do Governo. Ele se auto-regula, e o próprio sistema, de vez em quando, muda suas taxas. De maneira que a taxa de juros da Inglaterra é variável para acompanhar o mercado de dinheiro que, no fundo, varia em função da inflação. Nos Estados Unidos, recentemente também, já se começou a introduzir esse sistema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não foi bem nesse caso. Eu não conhecia este sistema. Acho que ele é mais racional, mais viável e mais humano do que o nosso, porque se há uma taxa de inflação, aumentem-se os juros, a remuneração do seu capital. Se V. S.ª me empresta um capital, deve ter a remuneração do seu capital. Se há uma taxa convencional no País, inclusive a da lei da usura, que é a que está vigente até hoje — é letra morta, mas vige até hoje — o seu capital está sendo remunerado muito aquém daquilo que deveria ser. Seria justo que eles remunerassem com os juros mais altos, mas mantivessem o lucro do capital para mim, porque eu lhe tomei o capital. Não deveria incidir sobre o capital diretamente, como é a nossa correção monetária. Então, pelo que V. S.ª está dizendo, não existe a correção monetária no mundo, nos termos em que há no Brasil, incidindo diretamente sobre o capital, acrescendo, aumentando o volume da dívida. Ela aumenta os juros.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Existe. No Chile é exatamente igual à nossa, apenas a periodicidade de débito é diferente, e o índice, em vez de ser de preços, é de salários. No Peru também existe. Nos Estados Unidos, quando o juro aumenta, é calculado sempre sobre o saldo devedor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Os juros.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — O problema básico é o seguinte: chamamos aqui de correção monetária mais juros a soma de duas coisas que, no fundo, são somente juros. É o custo financeiro.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas são juros capitalizados porque aderem ao capital. É o caso da interpelação que fiz ao Depoente anterior, Sr. Cleto Campelo. No meu entender, é absolutamente impossível qualquer mutuário pagar seu débito totalmente. Então, ele contratou um financiamento por vinte e cinco anos, por determinado número de prestações e acabou, porque será obrigado a observar o saldo, o fundo de compensações, as variações salariais. E não há condições aritméticas de absorver, porque os juros — a correção monetária nada mais é do que juros — são capitalizados à dívida inicial.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Não, acho que é perfeitamente possível. Considero-me um empresário responsável. O patrimônio da minha família está garantido a Residência Crédito Imobiliário. Se eu não tivesse a certeza absoluta disto, eu não seria Presidente da Residência Crédito Imobiliário. Estou absolutamente convencido de que o mutuário amortiza a sua dívida. Tive oportunidade de tomar empréstimo, pessoalmente, só que o prazo era menor, de três anos, e a prestação final foi muito maior, mas consegui amortizar. Temos a experiência disto. E o Banco Nacional da Habitação, nos seus aperfeiçoamentos, com a criação do Fundo de Variação Salarial dá essa garantia. Quando V. Ex.ª inquiriu o Cleto, falou em número, negócio de três milhões...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Foi um cálculo feito por um assessor.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Mentalizamos a moeda no dia de hoje. Não sei quanto custa o quilo de feijão — é capaz de custar dez cruzeiros hoje. Não tenho idéia. Deve ser nesta faixa. Provavelmente daqui a vinte anos um quilo de feijão custará duzentos, ou trezentos cruzeiros. Mas será uma inflação normal, e todo mundo vai comprar esse cereal.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O sentido da minha preocupação...

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Não há esta preocupação, porque, no sistema existente hoje, o mutuário vai pagar tantas prestações, que variam de acordo com a oscilação do salário mínimo habitacional, e ainda que o saldo devedor dele esteja contabilizado apenas na empresa, ele nem precisa saber disso, porque aquele saldo devedor é uma posição de controle entre o agente financeiro, o BNH e o Fundo. E este é um fundo atuarialmente calculado para não dar prejuízo a ninguém, tem suas taxas ajustadas periodicamente, de tal maneira que é uma preocupação que, pelo meu testemunho, é absolutamente desnecessária. Estou completamente tranqüilo quanto a isto.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª não entendeu bem o sentido do meu raciocínio, quando declarou que, se não acreditasse que os mutuários pagassem, não iria instalar uma empresa de vulto que V. S.ª instalou. Não é o problema de pagamentos — se o sujeito paga ou não paga. Ele pagará religiosamente as prestações durante os vinte e cinco anos, propiciando o giro da sua empresa e a administração por parte de sua empresa. Até aí não há dúvida nenhuma, não há o que discutir. Mas, ao fim dos vinte e cinco anos, quando ele pagar a última prestação — praza aos céus que V. S.ª esteja vivo até lá, deve estar, pois é jovem e forte, V. S.ª vai constatar que ele pagou. Então V. S.ª dará quitação e voltar-se-á para o BNH. E o restante? O BNH lhe pagará.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Não é o BNH, é o Fundo calculado atuarialmente, em que ele é pago...

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
204

tive oportunidade de fazer no início da minha inquirição, congratulando-me com o Relator pela iniciativa de trazer a esta Comissão um Depoente tão ilustre, que realmente ofereceu subsídios preciosos para os objetivos que nos envolvem nesta Comissão. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Deputado Henrique Pretti, ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Dr. José Carlos de Melo Ourivio, digno Depoente, em primeiro lugar, desejo cumprimentar V. S.ª pelo trabalho que trouxe a esta Comissão e a explanação que fez, embora resumida, mas que, não tenho dúvida, será de grande valia para todos nós para atingirmos os objetivos a que se propõe esta Comissão. Fico até certo ponto feliz porque a exploração de V. S.ª vem ao encontro de vários pensamentos meus a respeito do assunto. Numa análise breve do relatório que trouxe, inclusive dos balancetes das duas firmas, que são excelentes pela demonstração aqui, quase não teríamos o que perguntar porque V. S.ª na sua própria explanação nos deu os esclarecimentos de que precisávamos. Mas há alguns tópicos aqui interessantes: um que V. S.ª faz explanação, se não me engano, às fls. 3. Aqui embaixo diz: "Como conseqüência dessas campanhas o SBPE teme que em 76 alguma forma vá ser encontrada para, ainda que sem prejudicar os poupadores ou sem desincentivá-los a poupar na SBPE, para que os recursos sejam transferidos para outros sistemas de financiamento, através de repasses em bancos oficiais. Seria profundamente lamentável que isso viesse a ocorrer, porque atualmente, mais do que nunca a SBPE está aparelhada para cumprir as suas funções no Sistema Financeiro Habitacional". E acima V. S.ª havia falado sobre financiamentos de automóvel, televisão etc. Gostaria de um esclarecimento. O que afinal os senhores estão temendo dentro desse sistema financeiro que venha a ocorrer?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Basicamente já começou. Existe um fundo de assistência de liquidez em que as empresas têm uma parte compulsória, onde devem aplicar parte dos seus recursos captados e outra parte voluntária, em que ela, de um modo geral, coloca os seus recursos temporariamente ociosos. Deste fundo de assistência de liquidez se socorrem as empresas que precisam de assistência de liquidez. Então a remuneração que o fundo cobra das empresas que precisam remunera aqueles que têm os recursos de certa maneira ociosos. E recentemente o BNH aumentou a taxa de recolhimento a esse fundo — a taxa compulsória. Aumentou como conseqüência dessa pressão que houve de que haveria recursos ociosos no sistema e o BNH resolveu, — não digo o BNH resolveu — as autoridades financeiras resolveram que haveria uma transferência de recursos do sistema financeiro do SBPE para outros sistemas, basicamente através da compra de Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional e compra de Obrigações Reajustáveis estaduais por parte da Caixa Econômica Federal, por parte do BNH e por parte das Caixas Econômicas Estaduais. E uma campanha que se desenvolveu por que o sistema tinha muito dinheiro. Expliquei aqui que algumas empresas ficaram com muito dinheiro, porque tiveram dificuldade de se adaptar à nova legislação. Além disso não citei aqui — porque não me ocorreu — nesa fase houve transferência de controles acionários de empresas que estavam em dificuldade e que passaram para grupos financeiros que tinham uma rede bancária muito grande e que captaram recurso numa velocidade muito grande. Já tinham uma máquina montada para captar, mas não tinham para aplicar. Houve uma coincidência de aparente ociosidade de recursos, houve uma campanha dizendo que haveria recursos demais no sistema, que se iriam diminuir os incentivos, os juros e uma série de coisas da caderneta de poupança, o que basicamente iria prejudicar os poupadores que confiam no sistema, iria prejudicar o próprio sistema de habitação que confia também nesse dinheiro para isso. Esse temor já começou. Ninguém diz que este ano passou de três para quatro por cento, porque é variável, a escala. Parece que no caso da nossa empresa é de 3 a 4%. Ninguém diz que amanhã não vai passar para 5, 6 ou 7%. Tememos que avancem nesses recursos que tão criativamente o sistema conseguiu captar — criativamente porque, pela primeira vez no Brasil, se conseguiu que todas as empresas que atuam num mesmo ramo de negócios fizessem uma campanha institucional do seu negócio, que é a campanha da captação de poupança, em âmbito nacional, e que conseguissem um sucesso tão grande. O sucesso da campanha não foi à toa. Primeiro, foi muito bem bolada; segundo, era um produto fácil de vender, porque tinha características fáceis de vender. O sucesso faz com que outros sistemas financeiros fiquem de olho em cima dele. Então foi encontrada uma solução de compromisso, quer dizer, foi tirada essa parte do dinheiro e transferida para essas obrigações. Tememos que isso aumente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Aí viria prejudicar sensivelmente ao que se propõe a própria política do BNH.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Exatamente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª confirma aqui que há uma necessidade de se modificar a sistemática do BNH, quando diz que: "A lei que criou o Plano Nacional de Habitação, elaborado há quase 12 anos, adequava-se perfeitamente ao conhecimento e à problemática daquela época." Hoje porém, é chegada a hora de se dar mais flexibilidade ao sistema de aplicação e mesmo aos captadores. Concordo plenamente com isso. Agora, nessa mesma exposição que faz V. S.ª na página 4, letra N, V. S.ª diz o seguinte: "Grande parte dos recursos financeiros utilizados pelo BNH no financiamento dos seus programas tem sua origem nos recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço. O Brasil é certamente o país que tem mais elevado os seus custos de dinheiro para programas operacionais. Ora, o custo real do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço é de ordem de até 5%. Não seria o caso de baixarem, com isso, liberando o BNH de remunerá-lo a essa taxa, baixar substancialmente os juros dos financiamentos para as classes mais pobres e para os órgãos de infra-estrutura urbana?" V. S.ª faz essa pergunta que acho superinteressante, porque o trabalhador realmente vem receber uma coisa que não tinha e hoje ele tem, dado por uma medida governamental. Mas esteve aqui um depoente o Exmo. Sr. Presidente do Grupo Lume, que disse que o trabalhador estava sendo escamoteado — essa foi mais ou menos a expressão dele — pelo Governo, que não dava a remuneração justa do dinheiro que tinha o trabalhador no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Então a opinião de V. S.ª se choca completamente com a daquele depoente naquela oportunidade. Eu concordo com o pensamento de V. S.ª Diante dessa outra afirmativa o que nos diz V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Poderia dizer que em princípio eu discordaria de quase todas as opiniões que ele tenha por ventura manifestado aqui dentro. Basicamente, sobre isso, eu já tive oportunidade de me referir. Acho que, foi uma conquista excepcional da Revolução acabar com o clima que havia entre empregado e empregador e que era uma coisa que descapitalizava a empresa naquilo que ela tem de mais importante, que é o recurso humano. Nós vemos hoje o quanto é importante um funcionário de 15 anos de casa, ainda que ele seja um mero auxiliar administrativo. O que aquele homem já tem de memória, o fato de saber o nome dos outros, as manias da empresa etc. é um patrimônio inestimável. Então, conseguiu-se consolidar isso. Acho que, em primeiro lugar, não é recurso do empregado que foi colocado ali. É recurso do empregador, que é quem contribui. Em segundo lugar, no meu modo de entender, pelo regime do FGTS ele recebe mais do que receberia antes, se fosse despedido. Em terceiro lugar, esses recursos estão disponíveis para ele, mesmo que não saia do emprego, nas diversas hipóteses que os senhores conhecem, inclusive para amortização de débito, casa própria, casamento, etc.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Diz V. S.ª também, mais à frente: "Habitação para pessoas de baixa renda". V. S.ª diz que não é especialista no assunto — isso por modéstia. Diz, inclusive, que o problema ainda não foi resolvido em países adiantados como Estados Unidos, Inglaterra e França, o que também sabemos. E diz que entre os erros e acertos do sistema habitacional do Brasil há mais acertos do que erros. E entre as primeiras necessidades do indivíduo V. S.ª põe saúde, alimentação, educação dos filhos, garantia do trabalho etc. e já explanou sobre o assunto. Apenas penso o seguinte: o principal fator, o número um, e diria quase, os n.os 2 e 3, é um só: educação. Se nós tivermos um povo educado, vamos ter uma melhor garantia de trabalho, uma saúde melhor e uma conseqüência toda ela melhor. Gostaria de perguntar a V. S.ª o seguinte: com a experiência que possui, acredita que seria de bom alvitre o BNH padronizar os tipos de material de construção a ser aplicado nas obras financiadas para mutuários de menores recursos financeiros?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Acho que isso seria extremamente interessante para todo tipo de obras e não só para obras de renda mais baixa. Para o senhor ter uma idéia: quando se compra um milheiro de tijolos, por exemplo, se faz uma coleta de preços em três ou quatro fornecedores, que dizem que o tijolo tem 20 por 20, por 10. Quando chegam, um tem 19 x 19, por 8, outro tem 18 x 18. Então essa padronização é extremamente necessária para controle de custos, para o fabricante, enfim, controle de toda ordem. Nesse sentido já existe um convênio entre o Banco Nacional da Habitação e a BNT e que está sendo desenvolvido no sentido de serem levantadas as necessidades de normas técnicas para padronização desses materiais. Uma das coisas, por exemplo, mais caras que existe numa construção no Rio de Janeiro, onde tenho vivência, é o problema do elevador. Estive há tempos conversando com o Presidente da OTIS, que desejava trazer um tipo de elevador padronizado para o Rio de Janeiro, pois custaria a metade do preço. Mas os arquitetos são contrários a isso. E esse elevador que ele queria trazer seria mais barato um elevador que conheci na França; ele não tem porta, corre pertinho da parede e as nossas normas proíbe sua utilização. Temos manias de **nouveau riche** em diversos tipos de especificações de construção. No Rio de Janeiro, por exemplo, agora,

saiu uma obrigatoriedade que todo banheiro, toda cozinha, toda sala de escritório tem que ter um ponto de gás, ainda que o senhor tenha aquecimento por **boiler** elétrico, ou ainda que tenha gás de bujão. É obrigatório. São coisas que encarecem a construção. No Rio de Janeiro, agora, também foi criada a obrigatoriedade de construir um número de vagas de automóvel fantástico. Nós construímos um edifício há pouco tempo, que tinha de ter quatro vagas de automóvel para cada apartamento. Isso alguém vai pagar. É o consumidor que está pagando. E dificulta a nós a venda. Há diversas coisas que encarecem o custo da construção, que evidentemente poderia ser simplificado. Entre elas eu destacaria essa padronização de esquadrias e de uma série de material de construção.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. José Carlos, o senhor falou também sobre prazo variável, que seria o caso de o mutuário liquidar suas dívidas dentro das suas possibilidades, o que também seria uma medida essencial. Eu gostaria de deixar registrado nesta Comissão que entendo que a parte social poderia ser cumprida, realmente, pelo Governo, porque num Estado pequeno como o do Espírito Santo, quando se falava ainda em Banco Nacional da Habitação, um ex-Governador do Estado fez um núcleo habitacional onde residem mais de 10 mil pessoas que ainda estão lá — funcionários públicos do Estado — às expensas do próprio Estado. São casas para os funcionários públicos, sem cobrar correção monetária. Mas eu não poderia deixar, também, nessa oportunidade, como ex-economiário, ex-diretor da Caixa, Econômica do Estado do Espírito Santo, de fazer uma defesa dos diretores de Caixas Econômicas — principalmente a que presidi, no meu Estado — de que nas Caixas Econômicas os critérios para concessão de crédito eram essencialmente políticos. Pelo menos no meu tempo de Caixa Econômica no Espírito Santo, lá não se fazia política. Nós pegamos uma Caixa Econômica que era deficitária, e, com uma simples modificação do sistema de empréstimos, cujo prazo era fixado normalmente, como é hoje, de 15, 20, 25 anos, nós dávamos ao mutuário a licença; nós faziamos uma espécie de cadastro de quanto ele poderia pagar por mês daquela mensalidade e então se partiria para o prazo. Assim, com a maior rotatividade do dinheiro, nós pudemos sair daquilo que era deficitário para dar superávit, sem contar com o que veio posteriormente: a Loteria Federal, não a Esportiva.

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Isso antes ou depois do BNH?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Antes do BNH.

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Sem correção monetária?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — E antes, inclusive, da Revolução. Realmente chegavam ordens, mas ordem não é determinação. De modo que as ordens não eram obedecidas, não se usava esse critério. Dentro deste panorama, eu faria a última pergunta a V. S.ª Realmente, há uma necessidade — se V. S.ª entende assim — de se dividir o sistema habitacional brasileiro do sistema financeiro? Quero dizer o seguinte: habitacional social, do outro habitacional, o que defende V. S.ª, dentro da sua tese apresentada. Entendo que a parte social deve ser aplicada socialmente e a outra parte, do dinheiro, que deve ter a rentabilidade dos seus poupadores, que devem remunerar com correção monetária, juros, essa seria empregada para essas obras que V. S.ª enumera. V. S.ª é favorável a esse desmembramento?

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Eu não sou favorável a nenhum desmembramento, porque considero a administração do BNH extremamente dinâmica e acompanhando a evolução dos fatos e corrigindo seus próprios erros. Quem tenta acertar tem de errar. Eu procurei focalizar alguns erros que notava no programa de Cohabs e cooperativas habitacionais, achando que se deve dar votos de confiança a que esses programas se desenvolvam mais. O programa de lote próprio, deve-se dar um voto de confiança para que ele se desenvolva mais. Eu acho que nesses anos foi formada, no BNH, uma equipe de técnicos que não existia no País, conhecendo o problema de habitação e ninguém melhor do que eles poderá desenvolver e aperfeiçoar o sistema. Dividir, eu não vejo muita vantagem nisso. Para mim, o problema de habitação, o problema de construir qualquer coisa é basicamente um problema financeiro, é de, a meu ver, dinheiro. Não há como separar uma coisa da outra.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e o cumprimento pela brilhante explanação que fez e pela maneira cavalheiresca com que respondeu a nossa prgunta.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Último deputado inscrito para inquirir, Deputado Emanoel Waisman do MDB, do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Já um pouco desnutrido e mal alimentado, vou reduzir as minhas perguntas ao nobre Depoente. Primeiro, aprendemos muito hoje com o Dr. Orivio, porque é um técnico experiente. Sempre defendemos a tese de que ao tecnocrata, ao técnico puro, cabe a execução. A decisão tem de ser de um homem experiente, um homem de peso político. S. S.ª demonstrou grande sensibilidade em detectar os problemas do Sistema Financeiro de Habitação. Não concordamos com as soluções apresentadas, por uma questão de um enfoque sócio-econômico. As causas de valores dos homens públicos colocam-se por mais caras em primeiro lugar. Os valores comerciais e econômicos não são os principais, pelos nossos enfoques. Mesmo assim, aprendemos demais hoje. Foi um prazer ouvi-lo. Tenho só dois pontos a levantar e não são discordantes. Apenas gostaria que V. S.ª melhor nos explicasse, para que a Comissão ficasse bem informada a respeito, sobre o que V. S.ª disse, que era favorável à reaplicação do sistema **Price** de pagamentos nas faixas mais favorecidas e à manutenção do sistema SAC para as classes menos favorecidas. V. S.ª poderia dizer por quê?

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Basicamente porque — é um número que tenho de cabeça — nas faixas de financiamento mais elevadas, e não sei exatamente qual é, se é de 3.500 ou 3.400 UPCs, a primeira prestação da tabela **Price** é de ordem de 27% mais barata do que a do SAC. Quem toma um financiamento de 510 mil cruzeiros precisa de muito menos tutela do que quem toma um financiamento de 50 mil.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — É o enfoque comercial e bancário.

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Eu não sei adjetivar o enfoque. É o meu enfoque. Pela tabela **Price**, quem toma um empréstimo daquele valor está muito mais orientado, mais preparado para os riscos que vai correr, de correção monetária etc, do que o adquirente de uma casa de menor poder aquisitvo. Então acho que o plano SAC tem um aspecto conservador, no sentido de que às prestações são decrescentes e compensam um pouco a variação da correção monetária, que defende um pouco essas pessoas de faixa de menor renda. Aí, a razão de achar que a adaptação da tabela **Price** para uma determinada faixa, que sei exatamente qual seria, é um problema a ser estudado, a partir de um determinado nível, daria oportunidade de as pessoas adquirirem imóveis com esse financiamento, que hoje elas não têm. Alguém hoje não tem renda para tomar 400 mil cruzeiros de empréstimo, mas, se essa prestação fosse 27% a menos, ele teria condições. E ele tem ambição de ter esses 400 mil cruzeiros. Estaria respondida a pergunta?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Sim. Alerto ao Sr. Relator para um ponto que é importante. O Ministro Rangel Reis, quando veio a esta Casa, depor nesta Comissão, por uma questão de desentrosamento com a Mesa não pude inquiri-lo. Naquela ocasião ele mostrou que a utilização do sistema SAC no de habitação não apresentou vantagens para o mutuário, mas para o sistema. Elitizou mais a compra. A pessoa, hoje em dia, pelo sistema SAC, compra menos com a mesma renda, porque a prestação inicial é muito maior do que a prestação média. No sistema **Price** a prestação é uma só no tempo todo. Internamente a amortização cresce e os juros decrescem. No sistema SAC a amortização é constante. Os juros decrescem. Então a prestação também decresce. Reduzindo a faixa de comprometimento, introduzido o sistema SAC, elitizou-se mais a moradia. A pessoa, com uma renda qualquer que tenha, hoje em dia compra um imóvel menor e pior do que compraria anteriormente. Esse enfoque deu mais segurança, evitou menos a estabilidade e menos o declínio do pagamento — menor inadimplência — mas também reduziu a mercadoria a ser comprada. Esse enfoque é bom para V. S.ª quero frisar bem — porque é uma redução na compra, não um benefício. Beneficiou o sistema, deu maior liquidez, que o seguro já daria. V. S.ª chegou bem ao ponto que gostaria de alertar e ampliar. A segunda questão, que é um ponto meu, básico, primário, inicial, é de que qualquer pessoa que vai para uma guerra, para uma crise tem de mencionar a guerra ou a crise e marcar um esquema de combate. Nós estamos com essa guerra contra a crise da habitação há muitos anos e até hoje reclamo do Dr. Maurício Schulman e do que o precedeu, a questão de definição de habitação, que é importante, porque habitação varia muito de sentido. O índio tem um tipo de habitação; o esquimó tem outro — o iglu. Precisamos definir a habitação para cada faixa econômica, para cada região geoeconômica, inclusive usando os materiais mais fáceis. E V. S.ª, como ninguém, deu essa definição. E segundo, equacionarmos o tamanho, a dimensão do déficit habitacional — onde está instalado, onde ele existe, em que faixa, em que dimensão — para que possamos melhor combatê-lo. Diz o nosso amigo, Dr. Maurício Schulman, que o problema não é do BNH, é do IBGE. Mas o problema pode ser do BNH com o IBGE, numa articulação. Sinto, na atual administração do Dr. Maurício Schulman, uma certa tendência a não assumir problemas. Parece aqueles beques de área que chutam a bola de primeira. A bola, como vem, volta. Não entregam a bola como devem. Acho que cabe ao BNH — e o senhor deve saber — algumas interveniências para melhor desenvolver o sistema, que tem falhas, claro. Nós que somos pioneiros, pouco conhecemos o assunto, mas acho que são dois enfoques muito importantes. Aduzi-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
206

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Já fez V. S.ª o cálculo de quanto estará esse Fundo?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Eu não tenho...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É moeda apenas escritural, não existirá esse dinheiro. Será debitado ao Fundo e está liquidado o assunto. Então, não há aquele sentido da compra para pagar. Por exemplo, alguém compra uma casa fora do Sistema Financeiro de Habitação e paga o preço ajustado no contrato. V. S.ª lhe dá a quitação, liquidado o negócio nada mais a reclamar. Não é este o caso do BNH, em que o sujeito paga as prestações durante vinte e cinco anos e tem a casa ao final desse período. Equivale, mais ou menos, a um seguro. Não quero continuar tomando o tempo de V. S.ª, porque sei que o assunto é complexo e muito polêmico.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Não acredito que seja polêmico. É técnico.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Em termos de filosofia...

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Em termos de matemática financeira, matéria que não domino, é um assunto absolutamente tranqüilo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É polêmico. É o princípio da compra e venda. São os três elementos essenciais: a coisa, o preço e o consentimento — **Res, pretium et consensus.** No BNH desapareceu o preço, há a coisa e o consentimento. Não há preço. Eles põem no contrato. O preço é meramente estimativo. Quando alguém compra uma casa, sabe que está comprando por um preço estimativo. Então não está caracterizada a compra e venda. A pessoa não está comprando porque ele não vai pagar. Lá está, no contrato, uma cláusula: "Se ao cabo de vinte e cinco anos houver saldo, este saldo será transferido ao Fundo de Compensação de Variação Salarial". Então não existe propriamente o princípio da compra e venda. Não desejo estender-me no assunto, porque os outros companheiros desejam também usar da palavra, e continuo no ponto de vista de que a matéria é polêmica. Agradeço a V. S.ª a presença e quero ressaltar os conhecimentos que demonstrou a esta Comissão, não só pelo relatório que nos apresentou, mas também pela sua exposição verbal. Fui o autor da sugestão para convocar V. S.ª a esta CPI e quero dizer de viva voz, diretamente a V. S.ª, que eu o fiz, porque queria ouvir um empresário que merecesse o mais alto conceito nos meios financeiros do Rio de Janeiro e deste País. Fi-lo para poder ouvir um empresário vitorioso, que deve a sua vitória à sua capacidade, à sua inteligência, ao seu dinamismo. Esta foi a razão fundamental da convocação de V. S.ª a esta Comissão.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Com a palavra o Deputado Darcílio Ayres, da ARENA do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Sr. Presidente, Dr. José Carlos Ourivio, o eminente Relator esgotou a matéria e já disse da nossa admiração e respeito pelo depoimento prestado por V. S.ª nesta Comissão. Quero apenas esclarecer uma pequena dúvida, em face dos dados fornecidos por V. S.ª — V. S.ª afirma que a poupança compulsória mais a poupança recolhida voluntária somam 113 bilhões de cruzeiros e uns quebrados, Fl. 2, Cento e treze.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Cento e treze.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Às folhas 4 consta que, "além da melhoria das condições de estoque de habitação e sua substituição, temos que produzir anualmente 660.000 unidades capazes de abrigar os três milhões de habitantes, que estão surgindo a cada ano nas cidades, exigindo-se, segundo estimativas do BNH, ao custo médio de 70.000, um volume anual de investimentos da ordem de 42 bilhões de cruzeiros". Perguntaria apenas isto e queria que o meu raciocínio fosse bem entendido: se temos recursos da ordem de 113 bilhões porque não solucionamos o problema de 42 bilhões?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — A pergunta é se temos 113 porque não solucionamos o problema de 42?

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Certo.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Bom, em primeiro lugar, esses 113 bilhões já estão em grande parte aplicados a financiamentos que estão em vigência. Parte dele está aplicado hoje em obrigações do Tesouro, enfim aplicações financeiras do Banco Nacional da Habitação. Não tenho dados para saber desses 113 bilhões quanto está disponível em caixa, hoje. Quanto ao problema dos 42 bilhões de cruzeiros, como estimativa de um programa do BNH, eu queria esclarecer o seguinte: nem toda a construção de casas no Brasil é feita com recursos do Sistema Financeiro de Habitação. Pelo contrário, talvez ele construa uma parte que seja menos da metade. Há muita gente que constrói casa com recursos próprios, sem pedir dinheiro emprestado a ninguém, e há muita empresa, como por exemplo a VEPLAN Residência, que financia empreendimentos habitacionais sem recorrer ao Sistema Financeiro de Habitação. Ela recorre a outros sistemas financeiros. De maneira não há assim uma compatibilização entre essas duas cifras.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Muito obrigado. Para complementar a minha pergunta, eu indagaria de V. S.ª se o País ou o sistema têm recursos para solucionar o problema da habitação, valendo-nos dos dados do BNH, segundo os quais precisamos de 42 bilhões de cruzeiros.

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Aí acho que voltaríamos ao problema a que me referi. O que é resolver o problema? Resolver o problema é dar casa própria a todos? É a primeira pergunta. Segundo, se fosse dar casa própria a todos, dar casas em que condições e a que preço. Então, eu diria que desconheço qual é o tal déficit habitacional, porque o déficit habitacional precisa de **standards** para sua fixação. Não tenho condições de dizer isto. Porém, o meu sentimento pessoal é de que, durante todos esses anos, desde a criação do Banco Nacional da Habitação, inegavelmente houve uma melhoria de condições de habitabilidade das pessoas. Quer dizer, é uma vivência. Então, se houve até hoje, não vejo razão alguma para não haver daqui para diante.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Eu insisto, por último, para ficar bem claro, que me estou valendo de dados fornecidos pelo relatório trazido por V. S.ª, apesar de anunciar que são dados do BNH, de que o Brasil tem uma necessidade anual de 660.000 unidades, ao custo médio de 70.000 cruzeiros cada uma. Por conseguinte, não vamos discutir qual o padrão, se é de 4 quartos, dez quartos, o valor. Já está aqui o custo médio, e por isto orçaria em 42 bilhões. Se o sistema possui recursos da ordem de 42 e não de 113, porque o resto pode estar comprometido, acho que precisamos esclarecer porque não soluciona. Pelo menos desses 660.000. Compreendeu V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Entendi bem.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Não faltando recursos, talvez falte experiência, ou mão-de-obra, ou material de construção. Isto é o que eu quis apurar, e que V. S.ª não pôde responder por razões óbvias. Eu fico satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Com a palavra o Deputado Mac Dowel Leite de Castro, do MDB do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, eu tinha uma infinidade de perguntas a dirigir ao Depoente, mas tive oportunidade de manusear com mais vagar a exposição que S. S.ª forneceu aos membros desta Comissão, e já uma boa parte da minha inquirição se esgota nesta análise. A exposição de S. S.ª inclusive tem merecido o aplauso de todos os membros da Comissão, a começar pelo Relator. Acho que há unanimidade, na Comissão, no reconhecimento da imensa colaboração prestada pelo empresário José Carlos Melo Ourivio a esta CPI e à Câmara dos Deputados. Mas, Sr. Presidente, não quero tomar muito tempo, porque o horário já se estende demais. Apenas algumas perguntas preciso fazer. O Depoente, no seu depoimento escrito que nos foi distribuído, revela-se empresário na área financeira e na área da indústria imobiliária. Pergunto: a Residência financiou algum empreendimento do grupo?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — O financiamento a empresas ligadas ao próprio grupo, em todo Sistema Financeiro Nacional, é proibido pela Lei n.º 4.595, a lei de reforma bancária. O BNH, há algum tempo, em 1968, se não me engano, numa circular reservada, Circular 54, estendeu esta proibição muito mais, proibindo inclusive financiamentos que beneficiassem direta ou indiretamente as empresas que fossem coligadas. E a Lei n.º 4.595 define o que é coligada, por parentesco, acionariamente etc. Então, não bastasse a razão de ordem legal, seria atentar contra a boa técnica bancária este financiamento. Infelizmente V. Ex.ªs poderão constatar que todas as empresas que sofreram intervenção do Banco Nacional da Habitação cometeram este pecado. O brasileiro é muito imaginativo: ele cria esses planos de correção monetária e, portanto, cria facilmente formas de burlar a lei. De maneira que quem burlou a lei deu-se mal, porque foi contra a boa técnica bancária. A Residência é uma empresa inteiramente independente de VEPLAN Residência, e é até interessante a gente financiar os nossos concorrentes, é uma experiência interessante.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente pode aquilatar, mesmo que aproximadamente, os reflexos dos novos critérios de correção monetária na construção civil?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
205

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — A construção civil, que trabalha ligada ao Sistema Financeiro de Habitação, é praticamente obrigada a ter os seus contratos corrigidos com reajustamentos em UPC. Existe uma legislação do BNH, também muito antiga, que permite que os contratos de construção sejam reajustados, não só pela UPC, mas também por outros índices da Fundação Getúlio Vargas, se não me engano, Sindicato da Indústria de Construção, da Lei de Incorporações. Mas os agentes financeiros, por uma facilidade, impõem de certa forma que os reajustamentos sejam pela UPC. Como todos sabem, a UPC tem o seu crescimento inferior ao valor do custo de construção. Tive oportunidade de dizer ao Sr. Relator, antes do início da sessão, que o tijolo subiu, no Rio de Janeiro, nos últimos quarenta e cinco dias, de 65 centavos cada um para um cruzeiros e cinqüenta. Encarecimento semelhante tiveram a pedra e a areia. Tivemos oportunidade, em nosso Sindicato, inclusive de fazer um ofício ao IBGE para o exame e verificação disto. O que acontecerá com os construtores que já tenham contratos assinados em UPC? Eles terão uma perda líquida nestes contratos, porque a fórmula de correção monetária, basicamente, além de dinamicamente puxar o índice mais para próximo da variação dos IPA — são os índices de preços por atacado — em vez de pegar períodos tão antigos, ela aproxima mais: ela toma 80% desses índices, e os restantes 20% ela toma como se a correção monetária fosse de 15%. Então para V. Ex.as terem uma idéia, se pela fórmula anterior a correção monetária desse ano fosse de 40%, esse percentual seria considerado apenas 80% dela, seriam 32%; os restantes 20% seriam aplicados sobre 15, o que daria 3%. Assim, a correção monetária deste ano seria de 35, e, quando calculada pela forma anterior seria de 40. Isto significa que o empresário em construção civil, que tem um contrato vigente em UPC, tem uma perda sobre o saldo do seu contrato de 5%. Isto certamente vai criar problemas para a construção civil bastante sérios, que terão inclusive reflexos no próprio Sistema Financeiro de Habitação, porque ao empresário financeiro interessa mais do que nunca a liquidez do seu mutuário. O que nos interessa é que o empresário de construção civil esteja ganhando dinheiro e não tenha dificuldades. De maneira que isto é um problema que existirá certamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEL LEITE DE CASTRO — O depoente falou a respeito da antecipação da liquidação dos saldos devedores por um percentual bastante expressivo dos seus mutuários. Eu perguntaria: é a inadimplência?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Quanto à inadimplência, tenho estatísticas aqui, que me foram dadas à última hora, quando saí de lá. No Sistema Financeiro de Habitação, consideramos como inadimplência pagamentos que estejam com mais de quatro prestações atrasadas. Num financiamento de vinte anos, quem está com três prestações atrasadas pode recompor-se facilmente. Então, temos 86% de financiamentos em dia e 10% de financiamentos em execução judicial. É preciso V. Ex.as terem muito cuidado quando argüem qualquer pessoa sobre estatísticas da inadimplência, porque, no momento em que está um atrasado em execução, para a companhia é como se ele estivesse quites, pois há um seguro para 90%. Como, no balancete semestral, temos de fazer uma provisão para cobrir esses 3%, no momento em que entramos com uma ação judicial tecnicamente, contabilmente, estão quites, porque a empresa de seguros nos pagará. Então há 10%, com mais 86, são 96%. Dos outros 4%, que estão aqui, 1,28% são mutuários atrasados, que pediram recompra, na forma de uma instrução do BNH que nos autoriza a recomprar casas de mutuários que não queiram mais ficar com elas, que estejam atrasados. É um processo lento, que está em andamento. Os outros praticamente já deveriam estar em execução, mas nossa seção de cobrança não está funcionando bem. De acordo com nossa experiência, a maioria dos que estão em execução é oriunda dos contratos que compramos do BNH e que vieram de conjuntos de iniciadores, créditos muito antigos e que não foram, de modo geral, concedidos por nós, quer dizer, não foram examinadas as fichas de cadastro pelo nosso pessoal. Para esses créditos, aliás, temos um seguro de 100% para os que nós compramos do BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O grupo do Depoente colaborou, sem fim lucrativo, de alguma forma, em obras de objetivo social? É uma pergunta que fiz também ao Depoente anterior e que eu faria a V. S.a De alguma forma, direta ou indiretamente, houve algum investimento do grupo sem fim lucrativo, para promoção comunitária, para objetivos sociais?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Temos uma noção de empresa muito ligada à sociedade. A empresa tem uma importância muito grande para a sociedade e muito especialmente um grupo como o nosso, que constitui uma empresa de capital aberto, com cotação de suas ações em bolsa. Colaboramos, sempre que possível, em diversos aspectos, em diversas faixas. Por exemplo, em trabalhos técnicos, estudos e pesquisas que o nosso pessoal faz para os nossos órgãos de classe, pois estes, de modo geral, não têm estrutura adequada. Então, com nosso pessoal, fazemos muito trabalho neste sentido. Temos praticamente — desde a fundação da "Feira da Providência" — construído uma daquelas barracas. Este ano será a de Minas Gerais. Com uma satisfação íntima muito grande, construímos uma igreja no Posto 6, onde basicamente o grupo tem toda a sua atividade, nasceu ali, nós atuamos ali, naquela região de Copacabana, Ipanema, Leblon. Tivemos oportunidade de colaborar financiando a construção da Igreja e fazendo a construção, sem visar lucros, a preço de custo direto. Procuramos, na medida do possível, participar de campanhas do Projeto Rondon, em que nos solicitam que façamos a promoção. Então em nossas cadernetas de poupanças, soltamos mensagens a favor do Projeto Rondon; enfim, à medida que se tem chance de lembrar de alguma coisa que seja compatível conosco, nós ajudamos. Já em duas ou três obras, cedemos instalações para cursos do MOBRAL, não para os nossos operários, mas para o pessoal em volta. Modestamente temos procurado fazer qualquer coisa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, uma última pergunta, para encerrar a inquirição. O Depoente poderia dar sua opinião quanto ao remanejamento do sistema entre os Ministérios do Interior e da Fazenda, conforme algumas sugestões que já foram dadas, oferecidas e discutidas, e dizer, finalmente, uma palavra a respeito de critérios diferentes para regiões geoeconômicas diferentes do sistema?

O SR. DEPOENTE (José Carlos de Melo Ourivio) — Quanto ao problema de remanejamento do BNH, subordinado aos Ministérios da Fazenda e do Interior, é matéria que há muitos anos se debate em diversas reuniões. Acredito que, se o Sistema Financeiro de Habitação tivesse ficado sob a égide do Banco Central, desde a sua criação, ele jamais teria a desenvoltura que tem hoje, porque o BNH ele é, em termos de sistema financeiro, filho único, de maneira que é tratado com todo o carinho, e o seu crescimento é acompanhado muito de perto. No Banco Central, seria um entre diversos filhos, e creio até que o Banco Central já anda sobrecarregado demais com problemas para ficar cuidando dos problemas do Sistema Financeiro de Habitação. Por outro lado, nossa legislação foi calcada em experiência mundial. Nos Estados Unidos, por exemplo, o sistema é bastante semelhante ao nosso. Eu diria que o nosso é um pouco mais aprimorado, porque copiamos a legislação de lá e a adaptamos ao Brasil. As empresas de crédito imobiliário lá, que são chamadas **saving and loans**, são vinculadas ao Federal **Home Loan Bank**, que por sua vez, é vinculado ao Banco Central. Na Inglaterra há um sistema que só o inglês sabe explicar, porque o negócio funciona, mais ou menos, autonomamente, com reuniões informais com o Ministro do Tesouro, ou um nome parecido, de representantes do sistema, que tomam **gentlemen agreements** sobre diversas decisões, mas é negócio de inglês, que tem mais de duzentos anos e funciona assim. Então, a própria experiência sobre a qual nos calcamos mostra que o Sistema Financeiro de Habitação, pelas suas peculiaridades, pela diferença básica que têm um sistema de banco comercial, de um sistema de banco de investimento, de um sistema de corretora de bolsa, de um sistema de financiamento de produtos de consumo, não pode ficar junto. Não ficam nos outros países e no Brasil não havia razão alguma para ficar. E a colocação do sistema dentro do BNH faz também com que, ele tenha uma conotação social que dificilmente ele teria, se ficasse no Banco Nacional da Habitação. Outra característica importante é que, se os senhores comparecessem a alguma reunião da ABECIF, ficariam surpreendidos em verificar a idade média dos dirigentes das empresas de crédito imobiliário. Foi toda uma geração nova de empresários que foi criada com esse sistema. Tudo isso foi possível porque havia um órgão do governo cuja principal preocupação era cuidar desse sistema. De maneira que não vejo razão nenhuma para mudar de um ministério para o outro. Quanto ao problema dos limites dos problemas regionais, nós já tivemos oportunidade de conversar aqui das disparidades regionais que existem de renda **per capita** entre São Paulo, entre a média brasileira e diversas outras cidades. Eu considero realmente um absurdo que a mesma legislação de limites operacionais para financiamentos de São Paulo e Rio de Janeiro se aplique a Mato Grosso, Amapá ou qualquer outro Estado. Isso deixa sem atender uma faixa importante de uma classe que opina na vida brasileira e que não encontra o financiamento adequado e que pode inclusive se posicionar contra o Sistema Financeiro de Habitação. Politicamente deveríamos atender também ainda a esses sem descurar o aspecto social. Bastaria que fosse limitada uma percentagem das aplicações, etc., para poder atender a uma faixa maior que em São Paulo e no Rio de Janeiro é indispensável e que curiosamente era atendida até pouco tempo atrás pela Caixa Econômica Federal. Até que por esses dias, há 15 dias, a Caixa Econômica baixou o seu limite para o limite do Sistema. Quando se fala tanto em espaços vazios da economia, ficou um espaço vazio, que é o financiamento de imóveis de maior valor que o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo poderia perfeitamente ocupar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a maneira gentil, objetiva e inteligente com que o Depoente respondeu à minha inquirição e ratifico os conceitos que

ria mais um enfoque. É o contínuo comparecimento do BNH como mediador nas continuas discordâncias entre o empresário-financiador e o empresário-construtor. Isso acontece. E o empresário-construtor quase que fica nas mãos do empresário-financiador. Este nem é um empresário. Um depende do outro. Criam-se problemas onde o BNH é sempre omisso. Eu tive companheiros dos mais ilustres, sérios, corretos, que tiveram uma solução ruim em suas vidas, por falta de um poder mediador. Eu poderia citar como exemplo mais de cem companheiros. V. S.ª foi meu contemporâneo da Escola de Engenharia, cruzamo-nos na escola. É mais um ponto. Convoco a sua opinião a respeito. V. S.ª não acha que o BNH poderia ser mais um agente mediador? O BNH se omite muitas vezes.

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Em primeiro lugar, a respeito do nosso "beque de área", Dr. Maurício Schulman, tive oportunidade de manter inúmeros contatos com S. S.ª quando Secretário do Congresso Mundial de Crédito Imobiliário, realizado em 1974. Estiveram aqui cerca de 1.300 estrangeiros. S. S.ª era o Presidente da Comissão, mas quem carregava a carga era eu. Tenho mantido contato com S. S.ª por necessidade de trabalho. Posso dar um testemunho de que ele compra os problemas, como este, do IBGE junto ao BNH, que não é de sua gestão, é de há muitos anos. Sei de gestões no sentido de o IBGE fazer levantamentos adequados, recentes. O IBGE é um órgão extremamente complexo. Uma ocasião tive oportunidade de constatar que a mesma pessoa que apura o preço da cebola, na feira, apura o preço de tijolo e o número de fiéis que vão à missa. Tenho impressão de que é algo meio complicado. Estive, recentemente, na Câmara Brasileira de Indústrias de Construção Civil. Recebemos do IBGE um formulário. Trata-se de um levantamento sobre a construção civil. O que se quer saber, por exemplo, e isso é absolutamente verdadeiro, é quantos tijolos uma empresa gastou num ano. V. Ex.ª foi construtor, sabe bem o que é isso. Pois bem, deseja-se saber quantas torneiras, quantos tubos, etc. Ora, é impossível. Querem adaptar à construção civil formulários da indústria fixa. É uma dificuldade bastante grande. Quando dois reizinhos brigam — IBGE e BNH — não sei o resultado. Mas posso dar o meu testemunho de que o Dr. Schulman briga um bocado. A experiência que tenho me faz dar esse testemunho. A indagação de V. Ex.ª e a de todos nós seria extremamente útil à indústria imobiliária e ao Sistema Financeiro de Habitação, podendo, inclusive, dimensionar o próprio mercado. Quanto ao segundo aspecto que V. Ex.ª abordou, o problema do poder mediador, tenho a impressão de que isso se referiria, talvez, a períodos passados; hoje não está ocorrendo. No início da implantação do Sistema havia algumas empresas financeiras consideradas "bandidas" do Sistema Financeiro de Habitação. É público e notório que existiam empresas que cobravam comissão por fora.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Algumas sobrexistem.

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — De meu conhecimento não. Sou, ao mesmo tempo, mutuário dessas empresas e emprestador. Na área do Rio de Janeiro e São Paulo, que eu conheço, tudo está inteiramente saneado. Havia, realmente, um certo "banditismo" das financeiras e um certo desconhecimento do empresário de construção civil. Conheço uma série de casos em que se alguém tivesse intervindo para apaziguar tudo teria sido evitado. Sou do Conselho Diretor da ADEMI — Associação dos Empresários do Mercado Imobiliário; Vice-Presidente da Construção Civil; Conselheiro da ABECIP; e não observo, hoje, nas conversas dos órgãos de classe, reclamações deste tipo. Observei há tempos. Fizemos uma reunião há pouco tempo, entre o pessoal da ABECIP e o pessoal da ADEMI. Tudo correu num clima ótimo, e todos lamentaram não terem feito essa reunião há mais tempo. De maneira que, hoje, tudo está amenizado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — V. S.ª acabou de me convencer que sou uma peça de museu. Para finalizar, quero que fique bem claro que considero o Sr. Maurício Schulman, o melhor Presidente que o BNH até hoje teve, o mais atuante, ativo e sensível. Agradeço a V. S.ª os esclarecimentos que nos prestou e devolvo a palavra ao Sr. Presidente.

O SR. DEPOENTE (José Carlos Melo Orivio) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Sr. Depoente, Srs. Deputados desta 12.ª reunião desta CPI, na realidade a exposição feita pelo depoente e bem assim os dados entregues serão de muita utilidade para o nosso trabalho. V. S.ª, como empresário experiente e vitorioso, assessora nossos trabalhos para que eles cheguem a um bom termo, a um feliz desfecho. Esta Comissão está convocada para outra reunião amanhã, às 11 horas, quando ouviremos o depoimento do Presidente da LETRA S/A Crédito Imobiliário, Sr. Luis Felipe de Oliveira Pena. Quanto ao outro depoente, Sr. Fernando Rodrigues, possivelmente será adiada a sua convocação, pela impossibilidade de sua vinda. A Presidência aguardará, todavia, a comunicação do segundo convocado. Está encerrada a sessão.

2.º Depoente: JOSÉ CARLOS MELLO OURIVIO

Presidente da RESIDÊNCIA, CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO — Rio de Janeiro

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 12.ª reunião da CPI destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do SFH. A Secretária procederá à leitura da ata da reunião anterior.

(Leitura da Ata)

Em discussão a ata. Não havendo restrições, considero-a aprovada. Na 12.ª reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho do Sistema Financeiro de Habitação, teremos dois depoimentos: o do Sr. Cleto Campelo Meireles, Presidente da Colméia, e do Sr. José Carlos Ourivio, Presidente da Residência Cia. de Crédito Imobiliário. A presidência convida a tomar assento à mesa o primeiro depoente desta reunião Sr. Cleto Campelo Meireles. **(Pausa.)**

Srs. Deputados, Sr. Depoente, esta CPI foi constituída na conformidade do art. 37 da Constituição Federal e é regulamentada pelos arts. 69 e 70 do nosso Regimento Interno. As atribuições da Presidência são as deferidas aos Presidentes de comissões permanentes, temporárias e especiais. Tem a CPI, como elementos subsidiários além do Código de Processo Penal e do Código Penal, a Lei n.º 1.579, cuja leitura a Presidência fará, para conhecimento dos Srs. Depoentes, à maneira que realiza em todas as reuniões.

"Art. 1º As Comissões Parlamentares de Inquérito criadas na forma do art. 37 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação.

Parágrafo único. A criação de Comissão Palamentar de Inquérito dependerá de deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado.

Art. 2.º No exercício de suas atribuições, poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessária e requerer a convocação de Ministros de Estado, tomar o depoimento de qualsquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas e autárquicas informações e documentos, e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença.

Art. 3.º Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal.

Parágrafo único. Em caso de não comparecimento de testemunha sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao Juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º Constitui crime:

I — Impedir, ou tentar impedir mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento de Comissão Parlamentar de Inquérito, ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros.

Pena — a do art. 329 do Código Penal.

II — Fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor ou intérprete, perante a Comissão Parlamentar de Inquérito.

Pena — a do art. 342 do Código Penal.

Art. 5.º As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução.

§ 1.º Se forem diversos os fatos objeto de inquérito a comissão dirá, em separado, sobre cada um, podendo fazê-lo antes mesmo de finda a investigação dos demais.

§ 2.º A incumbência da Comissão Parlamentar de Inquérito termina com a sessão legislativa em que tiver sido outorgada, salvo deliberação da respectiva Câmara, prorrogando-a dentro da legislação em curso.

Art. 6.º O processo e a instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve esta lei, no que lhes for aplicável, às normas do processo penal."

Esta Comissão é formada por 11 membros, sendo seis representantes da Maioria e cinco da Minoria. O Relator-Geral da Comissão é o Deputado Fernando Gama, do MDB do Estado do Paraná. Todos os depoimentos são taquigrafados e gravados e ficarão à disposição dos Srs. Deputados até o final da legislatura. O primeiro depoente é o Dr. Cleto Campelo Meireles, que apresentou seu **curriculum vitae**, o qual ficará fazendo parte do seu depoimento. De pé, ouviremos o compromisso legal de S. S.ª (O Depoente presta juramento).

Inquirirá, em primeiro lugar, o Relator-Geral, Deputado Fernando Gama, e, em seguida, alternadamente, Parlamentares da ARENA e do MDB. S. S.ª terá o prazo de trinta minutos para fazer uma exposição das atividades de sua empresa ligada ao Sistema Financeiro de Habitação. Tem a palavra o Sr. Cleto Campelo Meireles.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Ex.mo Sr. Deputado Dib Cherem, Presidente desta Comissão, Ex.mo Sr. Relator-Geral, Deputado Fernando Gama, Ex.mos Srs. Deputados membros desta Comissão, demais Deputados, meus Senhores, o honroso convite que me foi formulado por essa douta Comissão me levou a indagações que não poderia deixar de externar como preliminar.

Administrador de uma APE, que teria eu a acrescentar ao que já foi transmitido à Comissão por figuras da mais alta projeção dos meios politico, técnico, administrativo e empresarial do País?

Aqui estiveram, entre outros, discorrendo sobre Politica Nacional de Habitação, S. Ex.ª o Sr. Ministro do Interior, Dr. Mauricio Rangel Reis, o Engenheiro Carlos Richibieter, Presidente da Caixa Econômica Federal, a Professora Sandra Cavalcanti, organizadora e 1.ª Presidente do Banco Nacional da Habitação, e especialmente o Dr. Nylton Moreira Velloso, Presidente da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), cujas considerações ora subscrevo, os quais, segundo sua ótica especifica, trouxeram à Comissão informes da maior credibilidade e valia, resultantes da vivência, como executivos e como técnicos, da problemática habitacional em todas as suas fases.

Assim, entendo que minha presença aqui se justificaria para transmitir-lhes, em âmbito setorial, como homem de empresa, a experiência na condução dos destinos de uma APE, a COLMÉIA, que venho dirigindo há quase dez anos.

São as Associações de Poupança e Empréstimo, criadas pelo Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, sociedades civis, de caráter mutualista, integrantes do Sistema Financeiro de Habitação, operando com recursos decorrentes da poupança voluntária, captados através das Cadernetas de Poupança, e da poupança compulsória, representada pelo FGTS, mecanismos valiosos do SBPE, na conjugação de esforços entre a ação governamental e a iniciativa privada, possibilitando ao País encontrar o caminho para a solução de um dos seus mais graves problemas, o habitacional.

Realmente, foi graças a esse esforço conjunto que se tornou possivel a canalização de recursos para a construção, a partir de 1964, de mais de 1.200.000 unidades habitacionais.

Um dos objetivos considerado fundamental para permitir o pleno desenvolvimento do SBPE situa-se no aumento da capacidade de captar recursos, canalizando poupanças para atender à demanda de financiamentos para casa própria, sem comprometimento das necessidades de investimentos em outros setores da economia. Tendo começado com as Sociedades de Crédito Imobiliário, captando recursos do público mediante a emissão de Letras Imobiliárias, o SBPE ampliou as fontes de captação com a organização das Associações de Poupança e Empréstimo dois anos após a criação das SCI's e a transformação dos depósitos com correção monetária em Cadernetas de Poupança, com aproveitamento do difundido papel que as Cadernetas das Caixas Econômicas representavam; conseguiu, assim, imprimir maior dinamismo, a fim de contar com um crescente fluxo de recursos destinados às aplicações em financiamentos imobiliários. Paralelamente aos programas de captação de recursos do público, as entidades do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo contam com recursos do Banco Nacional da Habitação, quer a título de capital-estímulo — quando do início das atividades — quer a título de refinanciamentos (repasses) em projetos que o Banco tem maior interesse, ou a título de Assistência Financeira para complementação de programas próprios ou como suprimentos de caixa para resguardar a liquidez do Sistema.

Nos últimos anos, a captação de recursos, mediante a abertura de contas em Cadernetas de Poupança, tem experimentado vigoroso crescimento, sustentado, por um lado, pelos programas de **marketing** que as entidades têm desenvolvido junto com o Centro de Promoção da Poupança, com o fim de disseminar o hábito de poupar nas mais variadas faixas da população urbana, e, por outro lado, pela politica de expansão da rede de dependências que visa a ampliar a escala de operações, interiorizando o Sistema e permitindo a "captura" de novos poupadores com abertura do leque de oportunidades para a concessão de novos financiamentos imobiliários.

O hábito de poupar incorporou-se às práticas comuns dos brasileiros, graças também à ação das APEs, estruturando-se um mecanismo altamente confiável, ora inteiramente consagrado e consolidado. A COLMÉIA constitui prova vitoriosa não só da viabilidade como da validade do sistema de captação de recursos voluntários do público. As exceções à regra foram devidamente corrigidas. Louve-se a presteza e a diligência do Banco Nacional da Habitação nesses episódios distorcidos. Atuando quase instantaneamente, conseguiu evitar o esvaziamento do sistema, assegurando aos poupadores a integridade de suas reservas, o equilíbrio e a confiabilidade desses procedimentos, o que contribuiu para torná-lo mais forte e mais exuberante.

Entidade pioneira do mutualismo habitacional, a COLMÉIA, que detém a Carta Patente n.º 1 iniciou suas atividades em março de 1968, e, desde então, se vem firmando no conceito da comunidade e, graças a isto, figura dentre as detentoras de maior volume de recursos do público.

Esse apoio à COLMÉIA é inequivocamente expresso, se considerarmos que, em Brasília, para cada dez famílias de seis pessoas, existem sete Cadernetas de Poupança COLMÉIA.

Esses recursos, assim captados, foram aplicados na construção de 3.700 habitações de valor médio em torno de mil UPCs, o que caracteriza uma contribuição do setor privado para a solução do problema habitacional da Capital Federal.

Desafortunadamente, não nos foi possível atuar, ainda, na faixa de casas populares, para, assim, alcançar maior número de beneficiários, em conseqüência de obstáculo advindo de dispositivos legais, que asseguram o monopólio dos lotes urbanos, acessíveis, a famílias de baixa renda, ao Governo do Distrito Federal.

Assinale-se que essa faixa populacional de menor renda vem atualmente sendo atendida graças à desenvoltura de atuação dos órgãos especializados do Governo do Distrito Federal.

Não obstante, está a COLMÉIA pronta a participar desse esforço governamental, desde que lhe sejam criadas as condições adequadas.

A COLMÉIA, com a expansão de suas atividades, que resulta na criação de oportunidades de trabalho a considerável faixa da população do Distrito Federal, constitui fator apreciável no alivio das tensões sociais. Conta, em sua estrutura, nos seus diversos departamentos, com cento e cinqüenta funcionários e, através dos financiamentos que concede para a construção de unidades habitacionais, gera cerca de três mil empregos diretos e um número de empregos indiretos, cujo montante não se pode precisar.

Por outro lado, adotando como divisa "é uma empresa que se preocupa com algo mais que poupança", está solidária com os fatos ligados à comunidade, compondo-se com a alma da cidade, na vivência de suas alegrias e de seus valores maiores.

Sr. Presidente, Srs. Deputados, em função de minha investidura, sinto-me no dever de abordar, agora, alguns problemas que me afligem, referentes a grupos humanos ainda não beneficiados pela Politica Nacional de Habitação.

Há, no Brasil, presentemente, uma demanda reprimida estimada em 600 mil habitações/ano, que precisa ser atendida, sob pena de ser agravado o problema social.

Temos — o Governo e nós, da iniciativa privada — que assegurar progresivo atendimento a essa demanda, se não para satisfazê-la plenamente, pelo menos para minorar-lhes os efeitos negativos.

A implantação de núcleos habitacionais experimenta, ainda, em que pese aos esforços oficiais, dificuldades decorrentes da morosidade com que Estados e Municípios promovem a implementação da infra-estrutura básica de água, esgoto, energia e transporte, de cuja exploração, via de regra, mantêm o monopólio. Esses atrasos provêm, às vezes, da falta de capacidade de endividamento ou da inexistência de órgão especifico para o setor, devidamente estruturado.

Assim sendo, e para não prejudicar o esforço da iniciativa privada nesse campo de atividades, torna-se necessário que a ação dos Governos Estaduais e Municipais seja agilizada, de sorte a que as providências a seu cargo sejam adotadas com oportunidade e esses serviços sejam implantados concomitantemente com o desenvolvimento das obras de construção.

Essa ação, desejável e oportuna, do Poder Público, realizando as obras de infra-estrutura, contribuirá para minimização dos custos das unidades habitacionais, em benefício do adquirente.

Além desse impressionante déficit habitacional, outro problema me aflige sobremodo — o das populações marginalizadas que, em condições subumanas, sobrevivem nas favelas, palafitas, alagados e

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
207

mocambos — e está a exigir uma ação pronta e eficaz dos responsáveis pela Política Nacional de Habitação.

Urge que estas favelas, parafitas, alagados e mocambos deixem de manchar a paisagem de nossas cidades, sendo substituídas, se possível nesses mesmos locais, por pequenas edificações de alvenaria que assegurem a esses brasileiros as condições mínimas de higiene e dignidade.

Essas populações são, em decorrência do estado de miséria em que vivem, de baixíssimo poder aquisitivo, insuficiente ao pagamento de um financiamento nas condições normais. Para as mesmas, em cuja potencialidade firmemente creio, ter-se-ia que ajustar condições especiais, a juros subsidiados, amortizações simbólicas e progressivas, elevadas à medida que tais famílias, pela recuperação, fossem adquirindo consistência e capacidade de pagamento.

Tais financiamentos constituiriam uma faixa extra, de cunho eminentemente social.

A implementação do sistema poderia ficar a cargo das COHABs e Cooperativas Habitacionais, podendo ainda pensar-se, inclusive, na instituição de um Programa Especial de Erradicação de Moradias Subumanas.

Tomemos por exemplo uma favela da cidade do Rio de Janeiro, onde uma população de mais de 15 mil almas vive marginalizada, coexistindo com grupos humanos bem instalados e assistidos, localizados sob suas vistas, na base do morro.

Aí, paulatinamente, ir-se-ia implantando grupos de trezentas unidades habitacionais, seu respectivo serviço social básico de água, esgoto, energia, transporte, saúde, lazer, abastecimento e segurança, em substituição aos barracos infectos existentes, dando-se, efetivamente, um sentido de valorização da pessoa humana, conduzindo, os então marginais, a uma perfeita convivência com a comunidade à qual prestam serviços.

Não seria justo que este depoimento deixasse de referir-se à necessidade de se dar execução ao prescrito no inciso V do art. 4.º da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, que inclui, dentre as prioridades na aplicação de recursos do Sistema Financeiro de Habitação, a construção de moradia para a população rural.

Sei que a execução da política habitacional no meio rural é sobremodo difícil, mas sei também que ela é imperativa, cabendo-nos, a todos os responsáveis dentro do Sistema, perquirir para a busca de uma fórmula capaz de assegurar àqueles 40% de brasileiros que vivem nos campos, labutando de sol a sol para assegurar o abastecimento de bens de primeira necessidade, o acesso à casa própria.

Sábio o legislador patrício quando, ao elaborar a legislação instituidora do Banco Nacional da Habitação, contemplou a população rural com os benefícios da moradia, em idênticas condições dos benefícios outorgados ao trabalhador das cidades.

Naturalmente ele teve em mira a necessidade de fixar a população ruricola no seu "habitat", através de medidas que, propiciando-lhe habitação condigna, fossem capazes de anular a irresistível atração exercida pelos centros urbanos.

Com efeito, o deslocamento do trabalhador rural, do campo para a cidade, além dos inconvenientes resultantes de sua falta de ajustamento às novas condições, enfrentando um mercado de trabalho para que não fora preparado, resulta em sério inconveniente para a economia nacional, que se vê privada de um agente ativo de produção, recebendo, como contrapartida, um acréscimo do número de consumidores sem poder aquisitivo.

Que o trabalhador rural tem direito ao acesso à casa própria, sob o amparo do Sistema Financeiro de Habitação não resta dúvida.

Falta-nos, apenas, definir como efetivar essa política. Há dificuldades a superar, oriundas da estrutura de nossa economia agrária, mas isto será naturalmente solucionado pelos técnicos e empresários que atuam no setor, todos eles obedientes à lei e voltados para a preservação de um Brasil capaz de assegurar o bem-estar a todos os seus filhos, sem qualquer tipo de discriminação..

Os projetos de núcleos habitacionais rurais terão características próprias, sendo, porém, dotados dos serviços sociais básicos — água, esgoto, luz, transporte — além de uma infra-estrutura rodoviária e de armazenamento para transporte, guarda e conservação dos produtos colhidos.

Esses conjuntos habitacionais rurais serão, como os das cidades, dotados de escolas, postos de saúde, mercado, farmácia, recreação etc., com vistas à elevação do nível sócio-cultural dos moradores.

Poder-se-ia, inclusive, cogitar da implantação de escolas agrotécnicas para a formação de mão-de-obra qualificada, para aumento da produção e da produtividade das atividades campesinas.

Fator limitante para a execução do programa consiste na outorga de garantia, quando se sabe que o trabalhador rural, via de regra, não dispõe de terras para dar em hipoteca, o que seria suprido com a participação do seu empregador, proprietário rural.

Eu disse, inicialmente, que o Plano Nacional da Habitação resulta do esforço conjugado da ação governamental com a iniciativa privada. E vou mais longe. Dela o sistema não pode prescindir. E não foi por outro motivo que a Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, no seu artigo primeiro enfatizou que o Governo Federal formularia a Política Nacional de Habitação, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada, no sentido de estimular a construção de habitação de interesse social e o financiamento para aquisição da casa própria; reservando à iniciativa privada a promoção e execução de projetos de construção de habitações e determinando seja estimulada a coordenação dos esforços dos órgãos públicos com a iniciativa privada, de modo que se obtenha concentração e melhor utilização dos recursos disponíveis.

É relevante observar ser o Sistema Financeiro de Habitação um edificante exemplo do que pode ser realizado, na união das forças do Poder Público e da iniciativa privada, pois, quando falamos em SBPE, não falamos somente dos empresários do SBPE, falamos também em milhões de poupadores brasileiros, voluntários, dos quais cerca de 100.000 confiam à Colmeia a administração de suas economias; quando falamos em FGTS, não falamos somente em BNH, falamos em milhões de poupadores brasileiros contribuintes daquele Fundo. Isto, Exmos. Srs. Deputados, torna os agentes financeiros do SFH reais administradores de verdadeiras empresas de capital aberto, onde as APEs possuem milhões de associados, com seus investimentos suficientemente garantidos.

Depondo perante esta Egrégia Comissão, disse o presidente da ABECIP, Sr. Nylton Velloso:

"Somos um sistema financeiro como os demais, pois, como empresários, não podemos deixar de perseguir o lucro, através do qual oferecemos remuneração ao capital de nossos acionistas e depositantes. Mas somos, também, um grupo de empresários que se preocupa, no mundo inteiro, em equacionar o problema habitacional, num momento em que os índices demográficos nos impõem uma tarefa ingente de recuperar o déficit habitacional do passado, atender à demanda do presente e criarmos condições para podermos oferecer melhores soluções para o futuro".

Sr. Presidente, Srs. Deputados, o empresário moderno, vivendo e convivendo com as angústias do nosso tempo, não pode ignorar a dimensão da componente social no processo gerador de riquezas, deferindo-a tão-somente para a responsabilidade governamental e reservando para si os desfrutes dos resultados daquilo que empresa, na busca de lucro.

Ao contrário, o problema é tanto da iniciativa privada quanto da governamental, na exata medida em que ambos, num Estado liberal como o nosso, atuam dentro de um processo que tem que ser comandado institucionalmente na sua ordenação, mas cujas responsabilidades devem e precisam ser divididas. Se nos descurarmos, como homens de empresa, das atenções e cuidados que a parte humana da unidade de trabalho reclama para si e para os seus, amanhã seremos cobrados por esta negligência e ver-nos-emos alcançados, como ocorre com países nossos vizinhos ou distantes de nossas fronteiras, por uma cobrança que talvez nos custe algo mais que a própria bolsa, ou, mais precisamente, a cabeça.

Governo, na sua composição hierárquica, nada mais é que homens como nós recrutados nas mais diversas áreas da vida pública e da vida privada. Somos nós que concorremos com as nossas obrigações fiscais para tornar viável a sustentação econômica dos empreendimentos que o Estado programa, em benefício do povo, gerando oportunidade para a iniciativa privada exercer a sua participação, da forma mais abrangente possível, substituindo a ação estatal naquilo onde haja compatibilidade e exeqüibilidade.

Sr. Presidente, Srs. Deputados, não poderia deixar sem registro especial a alegria em participar de uma reunião com objetivos tão elevados e tão sadiamente conduzidos.

A Câmara dos Deputados, em inspirada iniciativa, houve por bem instituir a Comissão Parlamentar de Inquérito para indagar sobre o funcionamento do Sistema Financeiro de Habitação, perquirindo em superfície e profundidade sobre as suas justas aspirações para aperfeiçoar-se, com vistas a um melhor cumprimento de sua elevada função social.

Ao agradecer as atenções e a paciência de V. Ex.ªs em ouvir as colocações que julguei de meu dever oferecer à consideração deste nobre colegiado, quero assinalar o meu desejo sincero de que novos instrumentos para a agilização do Sistema Financeiro de Habitação sejam encontrados. As conclusões dos trabalhos da CPI sobre a notável iniciativa e criação brasileira da Revolução de Março de 1964 hão de fortalecê-la, ampliando- a para exercitar

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
208

seus propósitos e conduzindo-a mais próxima da sua otimização, capacitando-a a cumprir sua irrecusável finalidade social de definir e encaminhar o grave problema da moradia para todos os brasileiros. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o Depoente, o Deputado Fernando Gama, Relator desta Comissão.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente e Srs. Deputados, Ilustre Depoente, Sr. Cleto Campelo Meireles, é V. S.ª Presidente da Associação de Poupança e Empréstimos denominado COLMEIA. As associações de poupança e empréstimo foram criadas pelo Decreto-Lei n.º 70, de 21 de novembro de 1964, e, como disse V. S.ª, são sociedades mutualistas — as APEs captam a poupança voluntária e a aplicam em financiamento para aquisição de casa própria destinadas aos seus associados. É essa a forma de funcionamento das APEs?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sr. Deputado, gostaria de esclarecer algo com relação à criação das APEs, pois se trata de sistema um tanto diferente dos demais. As associações de poupança e empréstimos têm um conselho de orientação. Esse conselho de orientação é que tem um presidente. Sou o administrador-geral, o executivo da empresa. Normalmente em uma sociedade anônima eu seria o presidente, mais, lá, sou administrador-geral. Realmente ela capta recursos do público, o qual, no instante em que abre uma carderneta de poupança, torna-se associado ou dono dela — tais recursos deverão ser destinados aos associados indistintamente de quanto tenham, desde que tenham apenas meio UPC; a preferência dos financiamentos não recai sobre aquele que tenha maior ou menor depósito — ou ainda se torna agente financeiro para o Banco Nacional da Habitação, com o objetivo de executar os programas de cooperativas e de mercado de hipotecas. Neste caso não é necessário que o financiado seja associado, porque esses recursos não advêm exclusivamente das cadernetas de poupança, mas, sim, de refinanciamento ou assistência financeira do Banco Nacional da Habitação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, há duas espécies de financiamento: um aos associados da APE, que são os que abriram caderneta de poupança, e o outro o financiamento como agente, com recursos do BNH. Qual a forma de remuneração das cadernetas de poupança? São pagos os juros?

O SR. DEPUTADO (Cleto Campelo Meireles) — Nas associações de poupança e empréstimos trimestralmente creditados a correção monetária — índice do trimestre — e semestralmente creditamos dividendos, em que o Banco Nacional da Habitação garante um mínimo de 6% ao ano.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A título de dividendos dos lucros da APE.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exatamente. E sobre os números das contas dos associados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — São cem mil pessoas que, em base fazem depósitos na COLMEIA?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Cerca de 100.000 pessoas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Qual o montante das cadernetas de poupança?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Em cadernetas de poupança atualmente temos Cr$ 137.000.000,00. A COLMEIA tem um tipo de depósito especial, também da ordem de Cr$ 110.000.000,00.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Segundo V. S.ª, foram financiadas 3.700 habitações, no valor médio de 1.000 UPCs.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exato.

O SR. RELATOR — (Deputado Fernando Gama) — O UPC está na base de Cr$ 145,00. Então seria de Cr$ 145.000,00 a média dos financiamentos, a prazo de 25 anos.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nossos financiamentos, em sua maioria, são de 25 anos. Mas hoje, com a nova resolução, a RC-36, eles variarão entre 15 e 25 anos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Afirmou V. S.ª que presentemente, no Brasil, há uma demanda reprimida estimada em 600.000 habitações/ano. Há uma pergunta que tem estado no ar, não foi possível ainda à Comissão obter uma resposta satisfatória. De modo que vou fazê-la a V. S.ª, para ver se é possível, já que nos traz dados tão precisos, obtermos de V. S.ª resposta à pergunta que tanto temos feito. Pode V. S.ª precisar o déficit habitacional, no Brasil, na data de hoje?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não posso. Poderia fazê-lo, mas vim como Administrador-Geral da COLMEIA e não trouxe tais dados. Seiscentas mil casas/ano são os dados que conhecemos através da nossa associação, que são publicados quase sempre pelo sistema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esse dado que nos trouxe V. S.ª é, de certa forma, intranqüilizante. Aliás, a tônica de seu depoimento foi também no sentido de que tem que haver uma modificação no sistema, para que possamos atender às camadas de mais baixa renda, inclusive as famílias que estão em condições subumanas. Mas fiz o seguinte cálculo: em 1964, quando foi criado, pela Lei n.º 4.380, o Banco Nacional da Habitação, na época — e se não me falha a memória, tal dado constava da justificativa de S. Ex.ª o Sr. Marechal Castello Branco, que encaminhou a mensagem à Câmara — estimava-se o déficit habitacional do País em cerca de 8.000.000 de habitações. Se a esses 8.000.000 acrescermos mais 100.000 habitações/ano, em doze meses teremos mais 8.000.000 de habitações. Seriam então 15.000.000. Com a atuação do BNH, que até agora conseguiu construir cerca de 1.080.000 unidades habitacionais, segundo declaração do Ministro Rangel Reis, o déficit habitacional, dentro do raciocínio de V. S.ª, deve estar em torno de 13 ou 14.000.000 de habitações. Concorda V. S.ª com o resultado a que cheguei?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Em primeiro lugar, gostaria que me permitisse V. Ex.ª esclarecer que não estou aqui pregando modificações, mas agilização, busca de meios, modelos e esforços, de toda natureza, para encontrarmos soluções. Concordo com V. Ex.ª Acredito que o nosso déficit habitacional é muito alto.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Pode V. S.ª dizer-me qual o custo, por metro quadrado, de uma habitação de menor nível, a mais simples e barata que se possa obter? Tem V. S.ª condições de prestar essa informação?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, isso pode variar muito. Ocorre que lhe posso dar um dado de construção, o qual pode variar no tempo em que a construção, de acordo com o cronograma físico da obra...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aproximadamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas posso responder-lhe, em termos de Brasília, que ainda há poucos dias houve uma concorrência pública — no nosso sistema até — e o preço para a construção foi da ordem de Cr$ 1.200,00 por metro quadrado, ainda tendo que acrescer o custo financeiro durante a construção, o custo do projeto, do terreno e infra-estrutura, que, naquele caso, via de regra, fica a cargo do Governo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Já existe um movimento intenso do Governo, pelo que têm dito os depoentes aqui, nesse sentido, de o Governo colaborar com sua parte nessa formação de infra-estrutura, para ver se consegue que os financiamentos atendam às camadas de mais baixa renda. Um dos fatores do encarecimento do financiamento são essas obras de infra-estrutura, que ficam a cargo do comprador.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas, Sr. Deputado, gostaria de esclarecer que este caso existe quando a entidade que está a cargo do problema é órgão público. Quando é a iniciativa privada há esta desigualdade de tratamento. A iniciativa privada terá que suportar o ônus dela. E acreditamos que o adquirente final não seja diferente, isto é, que aquele que adquire através da iniciativa privada não seja diferente daquele que adquire através de uma companhia de habitação, neste sentido, bem entendido, de ter a infra-estrutura a cargo dos poderes públicos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, veja V. S.ª, segundo estudos que têm sido feitos, a habilitação básica, mínima, não pode ser inferior a 50 metros. Tenho lido a este respeito e me parece que o mínimo de habitação seria de 50 metros. Menos do que isto não é considerado como habitação, já que 30 metros é um quarto — 25 metros é apenas um local onde se possa dormir. Na base de 50 metros, uma habitação, a Cr$ 1.200,00, custaria Cr$ 60.000,00. Então, vou fazer uma pergunta a V. S.ª: Cr$ 60.000,00, evidentemente, com juros e correção monetária, etc., daria somente o capital, em 25 anos... Seriam 300 meses, por Cr$ 60.000,00, no caso seria...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — O Sr. quer saber a prestação?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) Aliás, nesse livrinho aí informa.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — O valor do imóvel, sendo da ordem de Cr$ 60.058,88, o valor do financiamento seria 380 UPC, ele teria, mais ou menos, Cr$ 54.000,00 de financiamento e teria, afinal, uma prestação de Cr$ 469,47.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma habitação de...

O SR. DEPOENTE Cleto Campelo Meireles) — ... de 50 m2, como V. Ex.ª sugeriu.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma habitação de 50 m2 a Cr$ 1.200,00 seria de Cr$ 60.000,00

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exatamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma habitação de Cr$ 60.000,00 seria uma prestação inicial de Cr$ 469,00

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) Mas ele não tem o financiamento total, ele tem que entrar com algum do seu no fogo, ou seja, a poupança inicial.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A poupança seria, no caso, Cr$ 5.000,00 e Cr$ 54.000,00 de financiamento?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exatamente, em torno disso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E daria uma prestação inicial de Cr$ 469,47, o que é perfeitamente viável para um cidadão que tem uma renda familiar da ordem de Cr$ 2.000,00. Porque V. S.ª está-se referindo a uma casa até bem grande em termos brasileiros. Se tivermos que enfrentar uma realidade, vamos a ela. Se nossa população não tem capacidade de pagamento para aquisição de uma habitação de área maior, o interessante seria o que se está fazendo, ou seja, que se lhe dê um embrião. Depois ele continuará sua expansão tão logo ele — como eu disse, em minha exposição — possa se potencializar, já que acreditamos na potencialização do cidadão e da família.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª que é empresário, falou no embrião: 50 m, é o mínimo ideal. Mas qual seria a área mínima, dentro dessa expressão que V. S.ª usou — embrião? Qual seria a área mínima para o cidadão morar?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, entendo que esta área mínima pode ser bem reduzida. V. Ex.ª pode ter uma casa de 3 quartos com 33 m2, perfeitamente, cabendo uma cama de casal, com circulação normal. É claro que sem nenhuma sofisticação. Pelo contrário, como V. Ex.ª disse, contendo os requisitos mínimos para que ele resida. Esta habitação pode ter seu custo bem mais baixo, o que nos dá uma prestação bem mais baixa. O que vale dizer que, às vezes, uma família com renda de 1,2 salário mínimo pode conseguir um financiamento e ser pontual no pagamento das suas prestações.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que, no caso de uma casa de 33 m, seria Cr$ 20.000,00. — Qual seria a prestação inicial?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Seria de Cr$ 205,51, para uma renda familiar de Cr$ 1.070,58.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Representa qual o percentual da renda familiar? Dá mais ou menos 20%?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Cerca de 20%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E o BNH tem estabelecido um percentual máximo sobre a renda?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Este percentual é variável, porque uma família que tem esta renda naturalmente não pode comprometer-se como uma família de mais alta renda, em que este percentual vai a mais de 30%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Parece-me que nesta faixa o BNH — temos aqui publicações, monografias, em que é estabelecido, parece-nos, um percentual máximo de 15% da renda familiar.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Naturalmente, pode ser para as COHABs, para as companhias habitacionais. Neste caso não posso responder a V. Ex.ª, porque não tenho condições.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Vê V. S.ª que seria então equivalente a um e meio salário mínimo, dentro do custo de consumo mais baixo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não tão baixo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há um fator que me intriga profundamente e desejaria esclarecer esse ponto. Quando o BNH fixa — inclusive nesta publicação muito bem feita — esta prestação inicial, nem sempre, se se dividir esta prestação pelo número de meses, ela será bem inferior ao pagamento do débito, exclusive juros. Há casos em que tenho feito este cálculo. No caso, por exemplo, de um financiamento de 100 mil cruzeiros, seriam Cr$ 333,30 em vinte e cinco anos, sem juros. E a prestação inicial, às vezes, é mais barata ou igual a esta. Porque esta prestação inicial depois sofre a correção monetária em virtude de correção monetária do débito do saldo devedor. E esta prestação aumenta no mesmo percentual?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não. Creio que V. Ex.ªs já devem ter lido as publicações do Banco Nacional da Habitação e devem ter observado que esta correção da prestação nada tem a ver com o saldo devedor. O mutuário, ao adquirir sua casa própria, toma o financiamento por tantas prestações, na base de tantos salários mínimos habitacionais. Ao fim do prazo, ele liquida seu financiamento, seja qual for o saldo devedor, que ficará a cargo de um Fundo de Compensação de Variações Salariais. Ainda há que se esclarecer que a correção da prestação dele é sempre inferior à correção do seu salário. Do índice de correção salarial se deduz o fator "produtividade". Geralmente a correção da prestação é bem inferior à correção do salário que ele teve. Então, ano a ano ele vai distanciando o seu salário daquela colocação que ele teve inicialmente das prestações. Por isso é que defendi aí, além dos efeitos sociais, a potencialização dos rendimentos da família.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer me parecer, dentro da sua exposição, que o BNH encontrou uma forma — artificiosa até — para manter a prestação dentro de um nível compatível com a renda do mutuário o que, neste caso, o valor do débito, que seria a dívida correspondente à compra daquele imóvel, passa a ser meramente estimativo, porque ele não terá em absoluto condições de liquidar a dívida nos 25 anos. Essa é a pergunta que faço a V. S.ª: há possibilidade efetiva de alguém que tire um financiamento por 25 anos, com todas estas facilidades e incentivos fiscais que o BNH vem dando — o Sr. Presidente da República ainda recentemente baixou um decreto devolvendo 12% da prestação anterior — com todos estes benefícios e incentivos fiscais, há condições de, em 25 anos, a uma taxa média mínima do Brasil, vamos admitir, de 20% de correção ou até 16% de taxa de inflação, de esse cidadão liquidar seu débito? Veja V. S.ª que estou sendo otimista com relação à inflação, citando apenas 16 e 20%, que seria o mínimo, porque nos países desenvolvidos a inflação já atinge quase isto. De modo que, em 25 anos teria este cidadão condições de ter liquidado o seu débito? Há esta possibilidade matemática?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim, porque se V. Ex.ª considerar os 25 anos de vigência contratual, ele não contratou para liquidar este saldo devedor, ele contratou para liquidar este saldo devedor, ele contratou para liquidar tantas prestações de "x".

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que é uma inovação esta do BNH? Ninguém compra por um preço determinado. Ele compra por tantas prestações que vão crescendo durante 25 anos?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não. Inicialmente ele conhece o preço. Em 25 anos, se houver saldo devedor...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas haverá, evidentemente. V. S.ª deve ter feito esses cálculos. Eu já fiz este cálculo através de assessoria, e o saldo é até assustador dentro dessas bases. Já tenho estes cálculos. Ainda ontem estivemo fazendo este cálculo, com o auxílio de um matemático e até pedi que ele o revisse porque achei que estava demais, considerando-se 20% apenas de correção monetária mais os juros. Se bem que os juros eram um pouco altos. Ele calculou os juros na base de 7%, quando vai até 1% nesta área de mais baixa renda. Mas, mesmo assim, em 25 anos, a Cr$ 100,00, achamos muito alto o saldo devedor, pois, não obstante a prestação a ser paga, era quase Cr$ 3.000.000,00.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Permita-me, Deputado. Acho que o Sistema terá que ser analisado no seu todo. Isoladamente V. Ex.ª chegaria às conclusões a que chegou, mas existe no nosso Sistema o Fundo de Compensação de Variações Salariais. O produtor ou o próprio comprador da casa fez um depósito inicial, em alguns casos, ou se desconta, em outros casos, um percentual em favor desse Fundo, que é aquele que é investido, que é aplicado e no caso de existir algum diferencial entre a correção monetária e a real inflação, ele vem cobrir este saldo devedor, porque ele não é responsabilidade do mutuário, mas é responsabilidade desse Fundo de Compensação de Variações Salariais. O mutuário comprou uma casa para pagar em tantas prestações de "x" salários mínimos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É este o meu ponto de vista. O BNH encontrou uma fórmula artificiosa de transformar a aquisição da casa própria num mero seguro social. O sujeito paga durante 25 anos e depois de 25 anos tem uma casa. Ele vai pagar uma prestação fixada em função dos UPCs, do aumento do custo de vida, correção monetária etc., daqui a 25 anos ele recebe a casa. Já passou pela cabeça de V. S.ª verificar os casos de hoje? 1.080 mil de habitações — não sei a quanto monta — mas isto nos dá a média, parece-me, dividindo um milhão pelo saldo financiado, de uns 50 a 60 mil cada financiamento. Então V. S.ª já imaginou a responsabilidade do Fundo de Compensação das Variações Salariais, quando se expirar o prazo de 25 anos desses 1.080 mil contratos? De modo que sugerimos que V. S.ª, não agora, evidentemente, mas quando voltar às suas atividades, que faça assim, a título de curiosidade o cálculo de a quanto montaria esse débito que o Fundo de Compensação de Variações Salariais

teria que atender? No meu entender, pelo cálculo que já temos feito este Fundo é meramente escritural, porque não haverá suficiente dinheiro, no Brasil, para saldar esta dívida junto ao Fundo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Posso assegurar hoje a V. Ex.ª — não posso dar-lhe os números que, se fechássemos tudo isto, se todos quisessem quitar seus financiamentos, o Fundo teria condições de quitar a sua parte e ainda sobraria dinheiro.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª tem o valor do Fundo hoje?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não o tenho aqui, infelizmente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Gostaria de que V. S.ª nos encaminhasse o valor do Fundo, porque V. S.ª está sendo muito otimista, ao dizer que, se, hoje todos os financiamentos fossem liquidados, o Fundo os garantiria.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Posso esclarecer a V. Ex.ª que trabalho nisso há 8 anos e tenho condições...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Gostaria de que V. S.ª remetesse à Comissão este cálculo, porque, na minha aritmética, o débito, apesar das prestações, sempre é maior do que o débito inicial. Tem sido assim. Aliás, recebi agora uma folha de financiamento onde se vê que se o débito inicia com 42 mil cruzeiros, daqui a três anos este débito não será mais 42 mil cruzeiros, será mais. O débito cresce permanentemente. O susto de todo mutuário do Sistema Financeiro de Habitação reside precipuamente nisso. Quando ele vai ver seu saldo devedor ele se assusta: "Há quatro anos estou pagando, as prestações foram corrigidas, meu Deus do céu". "Tirei 40 mil, queria liquidar, agora devo 150 mil". Diz, de sua parte, o BNH: "Bem, mas o imóvel vale mais". Mas este é outro problema, é um problema de lucro do cidadão. O sujeito que tem sua casa própria não é comerciante de casa, a casa dele é para assegurar-lhe o bem-estar, sua integração no desenvolvimento, na sociedade, enfim, sua integração no meio social. E não para vender. Aí ele se assusta. V. S.ª deve saber disso, pois trabalha no **métier**.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se o nobre Deputado me permitir, gostaria de fazer alguns esclarecimentos. Não posso fornecer-lhe este número do Fundo de Compensação de Variações Salariais. Só o Banco Nacional da Habitação poderá fazê-lo. Isto, em primeiro lugar. Segundo, não creio que V. Ex.ª esteja defendendo um sistema sem correção, por que voltaríamos àquele passado, em que um financiamento de casa própria às vezes carecia do aval do Presidente da República, ou de sua intervenção direta.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas V. S.ª defende um financiamento subsidiado na sua exposição, justamente por sentir que os agentes financeiros têm condições de financiar determinada faixa econômica de mutuários, de um determinado nível econômico, e que para aquele de mais baixa renda os agentes financeiros, cujo objetivo colimado — e é muito justo, evidente — é o lucro, que é a rentabilidade de seu trabalho, de seu capital, deveriam, para estes financiamentos, obter um juro subsidiado. Quer dizer, o Governo deveria intervir com um espírito eminentemente social, como o caso exige. É este o meu ponto de vista.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Permita-me o nobre Deputado, mas eu não prego o subsídio ou o paternalismo. V. Ex.ª pode observar no meu depoimento que digo que acredito piamente na potencialização da família. Apenas V. Ex.ª terá que diferenciar, em concedendo financiamentos dessa natureza, este financiamento concedido, ou seja, desdobrá-lo em partes. Quer dizer, cobrar prestações apenas sobre uma parte, inicialmente, tão logo a família se potencialize, vai-se paulatinamente colocando nas condições de retorno, normais como outra qualquer. Então, aquela família se torna uma família que possa conviver e não somente coexistir com seu vizinho ou com aqueles aos quais presta serviço. Tenho uma informação aqui e queria dar a V. Ex.ª com relação às liquidações antecipadas. Como V. Ex.ª sabe, tomando-se o financiamento, pode-se liquidá-lo antecipadamente. Em todos os casos, recebemos do FCVS a diferença existente entre o saldo devedor e o pago pelo mutuário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª se referiu ao fato de que, anteriormente, não havia correção monetária que, portanto, era impossível instituir um plano nacional de habitação. Até aí está muito certo. Mas eu me refiro à sua afirmação aqui, que vou ler para V. S.ª: "Estas populações são, em decorrência do estado de miséria em que vivem" — eu concordo com V. S.ª — "de baixíssimo poder aquisitivo, insuficiente ao pagamento de um financiamento nas condições normais para as mesmas, em cuja potencialidade firmemente creio. Ter-se-ia que ajustar condições especiais, a juros subsidiados e amortizações simbólicas e progressivas, elevadas à medida que tais famílias, pela recuperação, fossem adquirindo consistência e capacidade de pagamento". Quer dizer, estas famílias não têm condições, segundo V. S.ª de pagarem juros e correção monetária. Há que se encontrar um sistema, uma forma que subsidie tudo isto, até sob a forma de prestações simbólicas. V. S.ª vai além, V. S.ª fala em prestações simbólicas.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Permita-me o nobre Deputado, pois gostaria de esclarecer. Eu não falei em subsídio fiscal, mas, sim, em subsídio do próprio modelo. Temos, aqui, neste sistema de 1% do financiamento, um subsídio. Não é o Governo que está subsidiando, quem está subsidiando é aquele que paga taxas mais altas. É possível que algum mutuário de renda mais alta...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há necessidade de subsídio?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas o subsídio é do próprio modelo econômico. E V. Ex.ª encontra um tópico aí, em que eu disse "inicialmente" se se notar que a correção da prestação é bem mais baixa que a correção salarial, em 5 anos a correção da prestação se distanciou para baixo, muito, da correção salarial. Então, a família, além dessa potencialização diferencial, tem sua própria potencialização de trabalho e da integração que se vai colocar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas V. S.ª mesmo proclama a necessidade de um subsídio. Eu não falei que espécie de subsídio. Há que haver uma alteração substancial na sistemática do Sistema Financeiro de Habitação, para que essas famílias possam ser atendidas e integradas no meio social.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não precisa ser substancial, porque subsídios nós já temos. V. Ex.ª pode ver nesta tabela ,onde o subsídio tem juros de 1%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas quem está na miséria não tem condições de pagar prestação.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas V. Ex.ª poderia diferenciar este financiamento. Poderia dividir um financiamento em partes, calcular suas prestações sobre uma parte e aguardar um prazo para sua potencialização, estimar um prazo para a potencialização da família.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas há uma faixa que tem que ser subsidiada. Não há condições de integrar-se no sistema, para que possam ser dotadas de habitação, essas famílias que estão na mais extrema miséria. Há que se instaurar um sistema, e V. S.ª proclama isto aí, propugna por isto. Nós também achamos que tem que haver uma alteração para que estas famílias se integrem.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Necessita-se de uma pequena alteração: apenas do modelo econômico.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma última pergunta, já que os nobres Deputados também terão que fazer inquirições. Voltando à casa de 33 m. Recebo aqui um cálculo feito: uma casa de 33m, a Cr$ 1.300,00 o m2, teria um custo de Cr$ 42.990,00. Uma poupança de 10% seria Cr$ 4.300,00. Então, a financiar ,restariam, Cr$ 38.690,00. Em 25 anos, a 6%, a amortização seria de Cr$ 130,00 e os juros, Cr$ 193,50, o que nos daria, por conseguinte, uma prestação de Cr$ 323,50. Como o comprometimento máximo da renda seria de 15%, segundo decisão do BNH, esse financiamento só atingiria famílias de Cr$ 2.100,00 de renda. Isto, no caso da menor habitação.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, há um engano, porque os juros não são de 6%. Neste caso o juro é de 2,1%, e a prestação é de Cr$ 258,34, enquanto a renda familiar é de Cr$ 1.262,71.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então isto nos dá 20% da renda, mais ou menos.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — E V. Ex.ª sabe — e vamos para a verdade — uma casa desta natureza, na maioria dos médios e grandes centros, o cidadão não a alugaria por menos de Cr$ 500,00. Correto?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas o plano tem caráter social, e não um caráter mercantil, evidentemente. O cidadão de baixa renda tem a casa para morar. Não posso concordar com esta afirmativa, perdoe-me V. S.ª Não posso aceitar esta afirmativa que o BNH vem insistindo em fazer: "Não, se ele vendesse, ele o faria por Cr$ 500.000,00". Mas a verdade é que isto não importa ao trabalhador, ao cidadão. O que importa é que ele tenha sua habitação, porque ele não é comerciante de casa. No momento em que o cidadão tem sua casa ele não pensa em vendê-la, salvo aqueles que melhoraram sua posição. Agora, o BNH, que é um órgão oficial e foi transformado em autarquia agora tem por obrigação fiscalizar e conduzir a solução do problema. Ele não

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
209

pode ter esse raciocínio. Ele tem que conduzir à solução. Temos que encontrar uma forma que possa beneficiar essas camadas de mais baixa renda. Sr. Presidente, agradeço ao Depoente as respostas e nada mais tenho a perguntar, uma vez que há outros Deputados inscritos e que também farão suas inquirições.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao nobre Deputado Henrique Pretti, da Aliança Renovadora Nacional, do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Depoente, Sr. Cleto Meireles: prestei muita atenção ao depoimento de V. S.ª e às perguntas do Sr. Relator, o Deputado Fernando Gama. Gostaria de alguns esclarecimentos. Aqui, na demonstração, está o valor atual de financiamento, Cr$ 440.000.000,00, volume atual dos depósitos, Cr$ 132.000.000,00; volume de depósitos especiais, Cr$ 110.000.000,00. Queria que V. S.ª me esclarecendo que depósitos especiais são estes, relativos aos Cr$ 110.000.000,00.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, estes depósitos foram originários de convênios que celebramos com órgãos públicos, em 1972, para a consecução de habitações para funcionários públicos. Não era bem poupança, era um depósito que suas caixas, seus fundos, faziam para corresponder a um financiamento em condições mais razoáveis para os funcionários.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Pergunto a V. S.ª: a empresa de que V. S.ª é o administrador paga, sobre esse depósito, juros e correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim. Durante o período de construção, não. Isto está previsto no convênio porque há um prazo de carência e, neste caso, como era um convênio especial, o funcionário terminaria perdendo. No entanto, o depósito passa a render juros e correção monetária 30 dias após a entrega da casa ao funcionário público.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Uma informação: qual é o capital da COLMEIA e representado por quê?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — O capital da COLMÉIA é o volume de depósitos em caderneta de poupança e mais suas reservas, porque cada cidadão que abre uma caderneta de poupança se torna um associado, participando, assim, do seu capital, ou seja, o capital da empresa, hoje, é de 137 milhões em caderneta de poupança e mais as suas reservas.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Talvez não tenha sido bem claro na pergunta que fiz a V. S.ª Para ser constituída, a COLMÉIA tem os seus donos, principais acionistas ou dono. É isto que eu quero saber.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, convém esclarecer que a COLMÉIA não tem dono. Dissemos que é uma entidade mutualista. Houve, inicialmente, associados fundadores, aprovados pelo Banco Nacional da Habitação, que fizeram um depósito no Banco Nacional da Habitação para iniciar as atividades da entidade. Ela não tem dono. Seus donos são seus associados. Nós apenas administramos. Poderia informar a V. Ex.ª que quase o fazemos como um serviço ao público: às vezes empresários, profissionais liberais, cidadãos brasileiros se colocam à disposição daquele serviço, em prejuízo das suas próprias atividades, pois os rendimentos auferidos por um administrador de nossa seção de poupança e empréstimo são ínfimos, muitas vezes, em relação à posição de cada administrador.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — E o que responde perante o dinheiro levantado ao BNH, para financiamentos, são os próprios mutuários com seus depósitos e, naturalmente, o capital inicial dos principais depositantes do dinheiro para que fosse fundada a COLMÉIA?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles)— Convém esclarecer que a garantia do financiamento do BNH é dada pelo financiamento que concedemos aos mutuários. Antes de termos qualquer refinanciamento ou repasse do Banco Nacional da Habitação, a entidade — no caso a COLMÉIA — terá que ter a hipoteca para oferecer em garantia ao BNH.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Hipoteca do terreno?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não. Hipoteca do terreno e, afinal, da casa.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Que vai construir?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exato, ou que já se construiu. Primeiro ela aplica para, depois, ter o refinanciamento do BNH. Isso tem um seguro de crédito, que é uma das garantias. O depósito do associado nunca entra em garantia para isso, porque há um seguro, um fundo para garantir esses depósitos. Louve-se, aqui, a ação do BNH nas últimas liquidações que fez, em que agiu prontamente, sem reclamação alguma contra o sistema. Ainda para esclarecer a V. Ex.ª no nosso caso e no de todos, os bens dos administradores respondem **in totum** por toda a ...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Diz V. S.ª, à folha 8: "sei que a execução da política habitacional, no meio rural, é sobremodo difícil, mas sei também que ela é imperativa, cabendo-nos, a todos os responsáveis dentro do sistema, perquirir para a busca de uma forma capaz de assegurar àqueles 40% de brasileiros, que vivem nos campos, labutando de sol a sol para assegurar o abastecimento de bens de primeira necessidade, o acesso à casa própria". Acho extremamente válida a afirmativa de V. S.ª e esta é uma das preocupações que temos, como representante do povo de modo geral, principalmente, do interior. Sabemos das dificuldades as propriedades rurais apresentam, de modo geral, porque são distantes dos meios ou da ... Esta seria uma das dificuldades existentes. Mas, para orientação nossa, porque esta Comissão se propõe, no final do seu trabalho, a apresentar ao Governo sugestões, perguntaria a V. S.ª se teria algumas idéias a nos dar sobre como seria a forma de financiamento ou de construção dessas casas rurais?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Perfeitamente. No Estado de V. Ex.ª, Espírito Santo, e no Estado do Rio de Janeiro a solução seria bem mais fácil, porque V. Ex.ªs têm propriedades bem menores do que as que temos nos Estados de Mato Grosso, de Goiás, do Pará etc. Seria, suponhamos, reservada uma área, que seria dada em garantia ao Banco Nacional da Habitação ou ao empresário, para que se construísse o Centro Social Rural e as habitações rurais com todas aquelas condições de que falei na página 7 ou 8 do depoimento. Vejo muito isso no Estado do Rio: aqueles colhedores de laranjas que, praticamente, pode-se dizer, que têm residência ignorada, no tempo em que colhem as laranjas, e, depois, são mandados embora. Como aquelas propriedades são pequenas, poder-se-ia reservar — no interesse do próprio empresário, que precisa participar do processo — uma área para que se fizesse esses núcleos habitacionais e esses centros sociais.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Seria uma forma quase semelhante à do sistema socialista, onde o trabalhador viveria numa vila e seria transportado para o seu trabalho.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não diria semelhante ao sistema socialista, mas no próprio sistema capitalista. O trabalhador seria proprietário da área.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Digo socialista porque é normal, nesse sistema, a construção de casas para os trabalhadores. Eles moram numa vila, com suas famílias, seus filhos freqüentando colégios e eles são levados, por transporte, para colher a fruta — no caso da laranja — ou o café.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, as propriedades são tão pequenas que, às vezes, eles nem precisariam do transporte. Talvez precisassem do transporte para visitarem a cidade. As propriedades, no Estado do Rio, são, em média, de cerca de 50 alqueires geométricos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Seria quase um financiamento direto até da própria propriedade do indivíduo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não. Ele venderia uma parte de sua propriedade. Se ele vendesse, por exemplo, 100 mil metros quadrados, poder-se-ia ter 70 mil metros quadrados destinados à habitação. Se tomarmos 70 mil metros quadrados, a uma média de 200 ou 300 metros quadrados para cada habitação, ter-se-á 200 casas, tranqüilamente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado a V. S.ª Gostaria de reformular uma pergunta feita pelo ilustre Relator, Deputado Fernando Gama. Sabemos que o BNH como o foi a Caixa Econômica na sua criação — tem um fundo principal de assistência social: é dar realmente casa a quem precisa, a quem necessita, mas chegamos à triste conclusão de que é feito um incentivo à poupança e esse esforço se volta contra o próprio poupador, aquele que ainda consegue fazer a sua casa com a aplicação de um sistema em que ele só paga suas dívidas no dia em que tiver, para sua família, a felicidade de morrer, porque fora disso ele não paga, jamais, sua dívida. Perguntaria, como homem experiente, se V. S.ª não teria um meio — que não precisa ser agora — de enviar a esta Comissão sugestões para a modificação do sistema, incluindo alguns dados no seu depoimento, para que pudéssemos — dentro de um estudo final — levar aos mais necessitados — como está sendo feito, inclusive no meu Estado — lotes urbanizados a outros de menor categoria, separando-os por categoria, porque entendemos que a correção monetária realmente não pode ser tirada. Ela tem que permanecer, para sustentar o sistema, e correr mais ou menos ao lado da inflação. Se V. S.ª puder remeter essas sugestões, não ditas apenas de modo vago, como poderia isto ser feito?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, no meu depoimento V. Ex.ª tem, às vezes, exemplos até bem

claros. Permita-me discordar de V. Ex.ª quando diz que o mutuário só paga a sua casa no dia que tiver a felicidade de morrer. Ocorre que, para comprar algo ou para viver sob um teto, essa família precisa ter um mínimo de renda. Se falamos em uma habitação de 33 metros quadrados, que dá uma prestação de 200 cruzeiros, e para uma renda familiar da ordem de mil e poucos cruzeiros, isso dá três quartos pequenos, mas são três quartos e supõe-se que nessa habitação vivam pelo menos três pessoas — que, em média, devem ser seis a sete pessoas — e devem trabalhar, quando nada, pelo menos duas pessoas. E se tiverem um subsalário — não devemos concordar em que exista, mas pode existir — de 500 e poucos cruzeiros, os dois compõem uma renda familiar para pagar uma prestação, perfeitamente, de 200 e poucos cruzeiros, prevista no sistema. E ele, que deverá progredir — em princípio ter-se-á que pensar nisso — terá que se potencializar, distanciando a sua prestação do salário; seu salário vai crescendo e a sua prestação vai se distanciando do seu salário, e ainda se vai reduzindo pelo sistema de amortizações constantes. Então, acredito que não é necessário que a pessoa morra para pagar o seu financiamento. É possível até que, com essa potencialização, ela possa fazer amortizações extraordinárias. A verdade é que tem que ser dito e discutido — temos problemas especiais, como o da indústria de materiais de construção. O Banco Nacional da Habitação, tendo recursos formidáveis, mas não pode lançá-los no mercado, por assim dizer, em giro, a torto e a direito, porque geraria, na certa, uma escassez de material. Defendo sempre que se deve encontrar um modelo para que haja um equilíbrio da oferta e da procura do material de construção. Há problemas sérios que o BNH tem que enfrentar e sabemos que principalmente essa equipe que aí está não descansa, pois, como membro da ABECIP, temos com ela convivido e vemos o Dr. Schulmann chegar no Banco Nacional da Habitação, às vezes, às sete horas da manhã e já telefonando para alguém, sempre trabalhando, tem procurado acertar. É claro que os nossos problemas são das dimensões que conhecemos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Veja V. S.ª o seguinte: um dos erros do sistema é a renda familiar. A renda familiar, às vezes, é composta da renda do cabeça da família e de um filho ou uma filha que trabalha. Mas no momento em que esse filho ou essa filha casa, essa renda familiar se dilui e continua se diluindo pela alta constante do custo de vida no setor alimentício — que é o principal — no setor de transportes, e ele vê diluída uma parcela que fazia parte da sua renda familiar. Então, quando digo a V. S.ª que pediria uma sugestão para que se pudesse modificar esse sistema, é porque isso ocorre na realidade e V. S.ª o sabe. Quando ponho por média uma renda familiar nunca é só do cabeça da família e sim a deste, e, às vezes, da filha ou do filho. Na hora em que se casa essa filha ou esse filho, a renda familiar já se partiu praticamente ao meio e, com a alta constante do custo de vida, essa família se vê obrigada a se tornar inadimplente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, V. Ex.ª há de convir que tomamos por base uma casa de três quartos — pequena, mas de três quartos — e se a filha se casou e se essa família não tiver potencializado sua renda, ela terá que se mudar, porque fica um quarto vago.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então V. S.ª chega onde quero e concorda comigo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — É como precisamos de um esforço conjunto de todos — não só das classes altas do Governo, mas de todos, inclusive dos trabalhadores — o chefe da família há de compreender que está com um espaço ocioso e terá que procurar uma casa com uma prestação mais baixa. Seria isto o normal, desde que ele não tenha potencializado sua renda, porque, em princípio, temos que raciocinar que, se ele teve todas essas condições e tem que perseguir sua casa própria, naturalmente terá evoluído no seu rendimento.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Dos depoentes que por aqui passaram, dois criticaram o atual Sistema do BNH a Sra. Sandra Cavalcanti e o Presidente do Grupo Lume. V. S.ª concorda com os mesmos, ou acha que o BNH está numa política correta?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não quero, aqui, simplesmente dizer "amém". Não quero dizer que o Banco Nacional da Habitação alcançou aquilo que persegue. Não. Ele está numa política correta porque tem procurado, a todo momento, a todo instante, diuturnamente, encontrar soluções.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª O Presidente do Grupo Lume também criticou a ABECIP, que, segundo ele, existe apenas como órgão em função da promoção pessoal, que jamais socorreu qualquer associado, que ela se presta apenas para reuniões sociais, que houve agitação dos próprios associados na ocasião das eleições da própria ABECIP. Sendo V. S.ª representante de uma das associadas, pergunto: essa Associação, que custa dinheiro, presta ou não serviço que justifique sua criação e manutenção?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exmo. Deputado, em primeiro lugar gostaria de esclarecer que o dinheiro que a ABECIP custa às entidades, que são em número de 84, é irrisório. Todos os Diretores de empresas trabalham para a ABECIP sem remuneração alguma. Ela tem prestado serviços aos seus associados. Para não falar nos inúmeros exemplos que poderia dar a V. Ex.ª, essa tabela não é do Banco Nacional da Habitação. Ela foi elaborada pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, ABECIP, com seus parcos recursos e muitas vezes por nós mesmos que trabalhamos — e está aqui presente um agente, o Dr. José Carlos de Melo Ourívio — que nos deslocamos por este País afora para atender ao chamamento de qualquer agente que nos convoque. Ainda há poucos dias, cheio de trabalho nas diversas empresas, desloquei-me daqui para o Piauí por solicitação de um agente que queria resolver um problema, visto que sou Vice-Presidente da ABECIP e Presidente em exercício, em virtude do Presidente, Dr. Nylton Velloso, estar viajando para o exterior, fazendo um curso. Não são viagens de cursos, como disse o Depoente — acredito no que V. Ex.ª está informando — são viagens de trabalho, trabalho árduo. Ainda há poucos dias cheguei uma delegação brasileira à Alemanha e nosso trabalho ia das sete horas da manhã, às vezes, até meia-noite. Sempre trazemos algo de positivo para os nossos associados. Posso informar a V. Ex.ª que o Depoente que acusou a ABECIP nunca apareceu lá.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Quanto às eleições, é muito normal, num sistema democrático, haver uma pugna. V. Ex.ª conhece isso na sua região, no seu distrito, no seu Estado.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Perguntaria, por fim, a V. S.ª: ainda não vi, no Brasil, principalmente após março de 1964, planejamento algum ser correto. Vou dar, exatamente, as previsões: é claro que o Brasil tem crescido, graças a Deus, muito mais do que aquilo que se prevê e se ele cresce realmente mais do que o previsto, é justo que também as necessidades aumentem de acordo com o seu crescimento. Assim, não vejo como prever qual seria o déficit habitacional daqui a dez anos, uma vez que o problema é complexo e depende do crescimento demográfico e do crescimento do poder aquisitivo. Digo isto a V. S.ª e a esta Comissão porque vejo uma constante nas perguntas aos depoentes: "qual é o déficit que tem?"; "O que o Governo tem que fazer?"; "O Governo tem que tomar essas medidas." Mas penso como V. S.ª: o BNH vai bem e tem procurado resolver os problemas dentro das suas medidas e meu Estado, o Espírito Santo, é um dos Estados que tem sido grandemente beneficiado pelo BNH. Mas também não sou daqueles de dizer totalmente "amém" ao BNH e nem aos outros elementos que compõem o Sistema Financeiro, como a Caixa Econômica, que entendo que fugiu daquilo que é a sua principal finalidade. Pergunto a V. S.ª: não acha que teríamos que tomar uma providência real, como medidas diferenciais, de Estado para Estado — porque sabemos que diferenciam de Estado para Estado as necessidades, condições financeiras e já existe empréstimos para um Estado com menor juros — e junto à própria população para que se resolvesse de uma melhor forma e de maneira mais barata a construção de casas realmente populares, como falei há pouco — PROFILURB, lotes urbanizados — em que participassem realmente a Prefeitura, o Estado e as financeiras? O que diz V. S.ª desse meu pensamento?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Formidável. Acho que a legislação normativa para o sistema deva se regionalizar, deva ver o interesse de cada região e não tenhamos uma legislação geral para o Brasil. Cada Estado, cada região, tem suas condições especiais, que podem ser analisadas. Ainda poderíamos estudar e creio que o Banco Nacional da Habitação tem investido muito em pesquisa de materiais de construção, pesquisa de toda a ordem para que se produzam habitações do mais baixo custo possível. Posso dizer a V. Ex.ª que se tem encontrado algumas soluções.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e o cumprimento, também, pela brilhante explanação que fez hoje nesta CPI. Estou satisfeito, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o seguinte Deputado inscrito, Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do Movimento Democrático Brasileiro do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente, no início do seu depoimento, subscreve os depoimentos do Ministro do Interior, do Presidente da Caixa Econômica, da Professora Sandra Cavalcanti e do Dr. Nylton Velloso. Pergunto ao Depoente se ele subscreve a opinião da Deputada Sandra Cavalcanti quanto à necessidade do remanejamento do Sistema Financeiro da Habitação, submetendo parte dele à égide do Ministério do Interior e parte dele à égide do Ministério da Fazenda.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Brilhante Deputado Mac Dowell Leite de Castro, creio que talvez eu tenha redigido

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
210

ou lido mal o meu depoimento, porque quando me referi a que subscrevo o depoimento, me referia a Nylton Moreira Velloso, embora subscreva também o do Ministro Maurício Rangel Reis, não conheci, não vi e não li o do Sr. Presidente da Caixa Econômica, mas o meu depoimento se refere ao depoimento do Presidente Nylton Moreira Velloso, porque comigo ele distribui a administração da ABECIP.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente concorda com a tese desse remanejamento?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, porque entendo que iríamos ter somente um respeitável aumento nos custos do nosso sistema. Se temos uma diretoria específica para os agentes financeiros, basta ter o que temos: uma administração. Creio que temos uma administração muito boa, preocupada com a sua área. Não haveria necessidade de termos novos prédios, novos presidentes, novas estruturas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No depoimento, o Depoente afirma que, desafortunadamente, a sua organização, como agente financeiro do sistema, não pôde, na faixa de classes populares, alcançar um grande número de beneficiários e atribui as dificuldades por ser assegurado o monopólio dos lotes urbanos ao Governo do Distrito Federal. Pergunto: primeiro, o órgão do Governo do Distrito Federal para atender à faixa de casas populares tem sido, na sua atividade, satisfatório?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sabe V. Ex.ª que no Distrito Federal, nesta faixa de renda, esses tipos de terrenos são dirigidos à Secretaria de Serviços Sociais e à sua empresa, Sociedade de Habitações de Interesse Social, a SHIS, que detém esses lotes e não os vende para a iniciativa privada. Deve ter suas razões, que não conheço. Atualmente, ela tem, como disse, se V. Ex.ª leu, um pouco mais adiante, o meu depoimento, vai encontrar: "O atual Governo do Distrito Federal tem tido uma formidável desenvoltura. Ainda há poucos dias lançou em concorrência pública cerca de 6 mil habitações, com o apoio do Banco Nacional da Habitação, é claro".

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Essa notável desenvoltura atingida na atualidade prenche os custos destinados à casa popular ou à colaboração da iniciativa privada, de uma maneira ainda que colateral e supletiva, seria preciosa no sentido de ativar a velocidade do atendimento dessa demanda?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Acredito que sim, nobre Deputado, porque o órgão reconhece, ele próprio, que existe uma demanda, em Brasília, da ordem de 80 mil famílias. Ele próprio tem cerca de 80 mil inscrições, e isso num crescendo anual de cerca de 4 mil. Ele teria, então, necessidade de atender e essas 80 mil famílias e mais às 4 mil que vêm pôr aí ano a ano. Desta forma, acredito que a iniciativa privada — o INOCOOP, por exemplo — poderia perfeitamente participar, em especial nessa faixa. No meu depoimento — se me permite V. Ex.ª — digo que estamos dispostos, se para isso nos forem oferecidas condições.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente teria condições de encaminhar, a título de sugestão, a esta CPI, alguns subsídios que viabilizassem essas condições que pudessem servir de anteprojeto de Mensagem do Executivo ao Congresso, no sentido de que convênios e entendimentos fossem formalizados, possibilitando essa colaboração da iniciativa particular dentro da jurisdição do Distrito Federal.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Perfeitamente, desde que não fira os princípios éticos e legais, que desconheço. Se posso, na qualidade de emprsário, fazê-lo, e se, naturalmente, V. Ex.ª me está sugerindo, creio que seja possível.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Permita-me apenas acrescentar que se ferisse, não faria a sugestão.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Por isso acrescentei que se V. Ex.ª está sugerindo é porque é possível.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Exatamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas eu me referia ao Governo do Distrito Federal.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Acretido que esta CPI possa ser um documento realmente efetivo de aperfeiçoamento do sistema. Acredito também na colaborção da empresa particular, na gerência particular. V. S.ª pode oferecer sua colaboração para o equacionamento dessa reciclagem do sistema. Creio muito no entrosamento entre a classe política e a classe empresarial, visando a medidas que venham a colaborar para o bem comum. Foi nesse sentido que fiz a indagação, e é neste sentido que, inclusive, reitero o pedido de apresentação de subsídios a esta CPI, para que possamos, a título de sugestão, encaminharmos ao Governo essas e outras medidas que venham a aperfeiçoar o sistema. Hoje, de acordo com a atual realidade constitucional, essa matéria é de iniciativa exclusiva do Executivo. Deste modo, o caminho seria este. O grupo que o depoente preside tem contribuído para a promoção comunitária nas áreas de Brasília e de Goiás?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Contribuições sem fins lucrativos, sim. Disse isso no meu depoimento. Está registrado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente diz, em seu depoimento: "... solidária com os fatos ligados à comunidade, compondo-se com a alma da cidade, na vivência de suas alegrias e de seus valores maiores..." Manifesta, ainda, o interesse que tem no sentido de contribuir para a promoção comunitária. Peço ao depoente que explicite essa contribuição.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — V. Ex.ª que vive em Brasília, deve, creio, de vez em quando, ver, pelas promoções que fazemos, que não as fazemos pura e simplesmente e nos escondemos. Não. Nós anunciamos o que fazemos, o que temos trazido a Brasília, em termos de interesse comunitário, as participações que temos feito, no interesse geral. Se V. Ex.ª notar, a televisão, com apoio da COLMÉIA, está promovendo, inclusive, a participação do público no INOCOOP, incentivando o cooperativismo habitacional, entre outras coisas. Seria difícil enumerar aqui todas as participações que tivemos, eis que elas são praticamente públicas, mas posso mandar por escrito a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A que atribui o Depoente o fato de a imensa maioria da poupança ser captada pela Caixa Econômica em relação aos demais agentes financeiros, já que a Caixa praticamente não faz propaganda e a captação dos agentes financeiros particulares é provocada por uma propaganda agressiva em termos de mercado?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não diria que essa desproporção é tão grande. Se V. Ex.ª considerar que a Caixa Econômica Federal já é uma entidade centenária, se V. Ex.ª considerar que a Caixa Econômica Federal está presente em todo o País há mais de 100 anos, se V. Exª juntar todos os agentes financeiros vai encontrar um equilíbrio considerável, levando em conta que os agentes financeiros têm uma atuação efetiva a partir de 1969/70. Em 67, 68, eles apenas iniciavam.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A garantia que o Governo Federal presta aos agentes financeiros é dentro dos mesmos limites que presta à Caixa Econômica Federal?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não. Pelas suas próprias condições de órgão do Governo, ela tem uma garantia total, enquanto o agente financeiro tem uma garantia para cada conta de apenas mil UPC. Mas a prática tem provado o contrário. O Banco Nacional da Habitação honrou todas as cadernetas por este Brasil nas entidades em que liquidou, desde que elas não tivessem outras conotações, outros enfoques de irregularidades.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Os agentes financeiros são filiados à ABECIP, mas lamentavelmente, filiados à ABECIP?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim, todos os agentes financeiros são filiados a ABECIP, mas lamentavelmente, ou afortunadamente, não participavam dela ativamente, não freqüentavam nossa entidade.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente afirma a importância da implementação da infra-estrutura de água, esgoto etc., inclusive no barateamento de um programa habitacional. Qual tem sido o procedimento do Governo do Distrito Federal em termos da oferta de implantação dessa infra-estrutura básica?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Quando falei no problema, falei em geral, por conhecê-lo na ABECIP e nos municípios circunvizinhos do Distrito Federal. Em Brasília não há o problema; no resto do Brasil, sim. Não há um entrosamento ou uma velocidade capaz, compatível, que gire com o dinheiro quente do Sistema Financeiro da Habitação, desestimulando, algumas vezes, o empresário em projetos de natureza conjuntural.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Depoente fez anexar ao seu depoimento uma representação gráfica da posição da COLMÉIA em relação ao Sistema. Essa posição é existente por força da legislação vigente?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Em parte, sim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E, em parte, em função da criatividade empresarial da própria COLMÉIA?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Correto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A COLMÉIA imagina estabelecer um compartimento para a aplicação no atendimento da faixa rural?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em que termos e em que quantitativo?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — É claro que dentro de suas possibilidades, da sua disponibilidade e da sua capacidade de endividamento no Banco Nacional da Habitação, sem prejudicar as aplicações que faz aos seus associados dentro da área urbana do Distrito Federal. Ela poderá fazê-lo na área rural do Distrito Federal e dos municípios circunvizinhos ao Distrito Federal. Isso, nobre Deputado, é, posso assim dizer, talvez um sonho para mim.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Acrescento que também o é para todos nós que temos um compromisso com o interesse público. Apenas gostaria de, se possível, saber como, de que maneira, em termos empresariais, a COLMÉIA conseguiria, com essa aplicação, remunerações para o dinheiro aplicado?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Há uma Resolução do Banco Nacional da Habitação, n.º 36/74, que nos permite esse equilíbrio, ou seja, o financiamento a família de faixa mais alta de renda, numa taxa mais alta, e aquela de financiamento às faixas de rendas mais baixas, a taxas mais baixas, naturalmente — permitido, isso, ainda, pela Resolução n.º 36 — com o refinanciamento do BNH.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Então, a fórmula seria o custeio do ônus financeiro de uma aplicação com objetivos sociais rurais pelos financiamentos a um mercado de renda **per capita** mais alta, mais expressiva.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exatamente. E ainda com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que também assiste aos agentes financeiros nos refinanciamentos e repasses dos programas de agentes etc.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas esse ônus para as aplicações em faixas de renda mais alta não encareceria essas aplicações a ponto de infringir as leis naturais do mercado?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, porque já são as existentes.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — As taxas existentes são suficientes para gerar recursos em aplicações sociais mais expressivas?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Acredito que sim, e mais: que, em alguns casos, se houver um subsalário, aí teríamos que entrar com aquilo que em alguma parte do meu depoimento sugiro: o desmembramento do financiamento, por acreditar na potencialização da renda familiar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A que atribui o depoente — com a autoridade de notável empresário e de líder, enfim, de sua categoria econômica — a ausência de índices significativos de aplicações em faixas sociais? Se esses recursos existem, por que o custeio para a aplicação em faixa mais elevada é suficiente para produzi-los?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Poderia, por obséquio, repetir a pergunta?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO —Pois não. O depoente afirma que a aplicação dos recursos em faixa de alto poder aquisitivo gera rendimentos suficientes para a geração de recursos, para a aplicação em termos de custo mais baixo, com finalidade social de uma maneira geral, e, em especial, para atingir esse programa notável de assistência em termos de habitação rural. Se existem esses recursos, porque não foram eles até agora aplicados?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Dissemos, quando respondíamos ao nobre representante do Espírito Santo, que temos algumas dificuldades, ou seja, aquelas de ordem jurídica: a garantia — e parece que falei nisso no depoimento também — a ser oferecida ao investidor, ao agente financeiro, enfim, ao Banco Nacional da Habitação. Teríamos que analisar que tipo de garantia seria oferecido, para que o dinheiro tivesse um retorno tranqüilo, ou a cessão, pelo fazendeiro, pelo proprietário, de determinada área, para que ali pudesse construir ou, ainda, o instituto do endosso, do aval, da fiança, ou qualquer coisa dessa natureza, para que, de tal maneira, se pudesse ter a garantia real. Este é um problema do Banco Nacional da Habitação e, portanto, não conheço seus passos. Mas não se trata apenas desse subsídio de financiamento às faixas mais altas, pois também existem os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. (**Pausa.**) Meu assessor está me chamando a atenção para o problema da infra-estrutura rural, em que há alguns pontos a definir. Creio que, se houvesse um consenso geral, não seria tão difícil.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente cita o inciso 5.º do art. 4.º da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, que inclui, dentre as prioridades na aplicação de recursos do Sistema Financeiro de Habitação, a construção de moradia para a população rural. O depoente admite que a lei preceitua, mas ela não está devidamente regulamentada ou o Sistema não está ainda devidamente aparelhado para executá-la?

O SR. DOEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Creio que a resposta está, em parte, na anterior. Carece talvez, aí, de dispositivos legais, ou de algum diploma, que esta Casa mesmo poderia oferecer.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mais uma vez lembro a V. S.ª que é matéria de iniciativa exclusiva do Executivo, segundo me parece, de acordo com o que estabelece a norma constitucional vigente. Mas também pediria ao depoente a gentileza de, se tiver oportunidade, remeter a esta CPI subsídios no que concerne à regulamentação desse preceito legal aqui referido, uma vez que há a preocupação comum de darmos condições efetivas para aplicação de recursos do sistema. A construção de moradias para população rural nos recomenda esse pedido.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Perfeitamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente poderia explicar melhor a observação que faz em seu depoimento, quando considera que o legislador foi sábio ao elaborar a legislação que instituiu o Banco Nacional da Habitação, contemplando a população rural, no que tange à moradia, em idênticas condições com os benefícios outorgados ao trabalhador da cidade?

O DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim, porque, no meu entender, todos são iguais perante a lei. Se ele dá condições de moradia ao homem que trabalha na cidade, por que não àquele que trabalha no campo, ainda mais com as necessidades que se tem de fixar o homem ao campo? Creio também ser do interesse dos proprietários, dos fazendeiros, das empresas agropecuárias de modo geral.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Acho que não fui muito claro na minha pergunta. Não perguntei ao nobre depoente se era válida ou não a igualdade de oportunidade para todos. Referi-me às condições idênticas para um e para outro. O próprio depoente entendeu talvez melhor a pergunta do Deputado Henrique Pretti, e afirmou a conveniência de critérios diferentes, de acordo com regiões geoeconômicas diferentes. Então, ao considerar válida a diferenciação de critérios para diversas regiões geo-econômicas, evidentemente o depoente não está deixando de considerar todos iguais perante a lei, está apenas considerando que algumas regiões geoeconômicas, pelas suas características, merecem um tratamento de estímulo melhor. É nesse sentido que faço a pergunta. Explicitando melhor: dentro da preocupação que o depoente tem, no sentido de aplicar melhores e maiores recursos à moradia rural, não admite V. S.ª a necessidade ou a oportunidade da aplicação de um projeto, plano ou planejamento específico para a moradia rural?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Falei no depoimento que acreditava ser necessário, inclusive, se possível, um programa especial para isso. Quando me referi ao fato de serem todos iguais perante a lei não diferenciava, é claro, as diversas regiões geoeconômicas, mas, dentro da região geoeconômica, o homem do campo e o homem da cidade.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas a pergunta é a seguinte: são ou não idênticas as condições?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se V. Ex.ª me permitir eu poderia esclarecer. Se V. Ex.ª fizer os cálculos, verá que se poderá fazer, em idênticas condições, o financiamento no campo e na cidade. O fato de destacar parte do financiamento para se obter uma prestação mais razoável é porque acreditamos na potencialização da renda familiar, pode ser na cidade ou no campo. Mas o senhor deve levar em consideração que o terreno, o lote urbano custa muito mais caro e um lote na área rural custaria praticamente 0. Teria ele, então, uma habitação a um custo bem mais baixo, a mão-de-obra seria bem mais baixa já que ele próprio poderia ajudar esses esforços, eliminando, assim, o problema da mão-de-obra. Teríamos que ter muito tempo para discutir esse problema.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Sr. Presidente já me advertiu por duas vezes a respeito do tempo. Não o fez ostensivamente, porque se trata de um fidalgo. Meu tempo se encerrou. Sou disciplinado, e quero apenas fazer uma última pergunta, dentre as inúmeras que ainda teria para fazer. O depoente se referiu a investimentos feitos pelo Sistema em trabalhos de pesquisas. Poderia indicá-los e dizer, ainda, se os considera suficientes?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Quanto à suficiência, sabemos que não. Ainda temos muito que pesquisar. Mas temos várias pesquisas no campo pré-fabricação de solo cimento e de modulação, para alcançarmos um custo mais baixo. Entre outras, poderia especificar essa.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
211

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E esses investimentos são feitos pelo BNH ou por entidades particulares?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Claro que são feitos pelo BNH, porque seria um programa institucional. Isso não proíbe que a entidade privada possa fazê-los também, desde que estejam compatível com seus custos e com o que ela persegue.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente tem conhecimento do montante desses investimentos do BNH com pesquisas?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não. Sei que são feitos em várias frentes, principalmente no momento presente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, quero aproveitar a oportunidade para manifestar meus agradecimentos ao ilustre depoente, pela maneira cortês e inteligente com que respondeu a minha inquirição. Congratulo-me, ainda, com S. S.ª pela obra que, na condição de empresário, vem realizando dentro do Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Muito obrigado a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Darcílio Ayres, da representação da ARENA do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Sr. Presidente, Sr. Administrador da COLMÉIA; não sei o que levou o Deputado Mac Dowell Leite de Castro a entender que dependeria de uma reforma constitucional a possibilidade de o Legislador atuar no campo da legislação do setor de habitações neste País. S. Ex.ª, repetidas vezes, fez essa menção e o fez indagando do depoente e afirmando, mesmo, que, para que se construísse na zona rural, seria necessária uma ação do Governo. O próprio depoente concordou em princípio, para depois, então discordar, porque aceitou que, com a legislação vigente, pode-se construir na zona rural. Essa pergunta eu faço novamente ao depoente: com a legislação vigente pode-se ou não construir na zona rural do País?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Perfeitamente. Há uma Resolução do Banco Nacional da Habitação, como disse, a de n.º 36/74, que o permite. Ao fim de uma resposta ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro respondi — e o mesmo faço agora a V. Ex.ª — que isto se torna possível se encontrarmos uma legislação que possa garantir o retorno do capital investido. Talvez isto seja até mais fácil de ser resolvido do que muitos problemas relacionados com favelas, mocambos, alagados etc., porque, como disse, o terreno é quase custo 0, o trabalho pode ser executado nos fins de semana e quiçá possa ser até concedido ao trabalhador um dia para que ele possa construir sua casa própria. Isto talvez eliminasse o problema referente à mão-de-obra, que significa cerca de 40% do custo.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Esclarecido este ponto, perguntaria: a empresa que V. S.ª dirige já fez algum plano para construção na zona rural, já apresentou ao BNH algum programa neste sentido?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, porque ela não tem, ainda, amparo para isto. Tão logo o tenha, estamos dispostos a fazê-lo. E é preciso que haja também o solicitador. Nós podemos estimular os proprietários, os fazendeiros para que nos solicitem isso. Tão logo haja o amparo...

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — V. S.ª se contradiz mais uma vez. V. S.ª disse que podia e agora não pode, porque não tem amparo. Eu entendo...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se V. Ex.ª me permite, gostaria apenas de esclarecer. Talvez não tenha sido claro.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Não foi. Para mim não foi.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Eu disse que podemos, dentro do modelo econômico.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Exatamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas ainda carecemos de dispositivo legal ou normativo no sentido de que os proprietários possam oferecer a garantia a este modelo econômico, ou seja, a garantia do retorno do capital. Desculpe-me não ter sido bem claro, mas não seria bem o caso de ser contraditório: é que ainda carecemos desse dispositivo que o Banco Nacional da Habitação não tem condições, a meu ver, de imprimir.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Qual a garantia que oferece o pretendente de construção, de uma casa própria na zona urbana?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Em princípio, o próprio terreno e a própria construção.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — E na zona rural oferecendo o terreno como garantia, não é a mesma coisa?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — É, mas aí poderíamos ter duas hipóteses: o loteamento, que não seria interessante, porque nós teríamos um problema com o proprietário, que talvez não estivesse disposto a esse loteamento ou talvez ele pudesse oferecer a garantia através de sua própria terra, para vender posteriormente, ou por aval, por fiança ou por endosso. Ainda se poderia adotar o recém-programa do Banco Nacional da Habitação, o PROEMP — Projeto de Empresa. O Banco Nacional da Habitação, através de um agente, poderia financiar o empresário agropecuário, o empresário fazendeiro, para futuramente ele vendesse essas habitações aos seus ocupantes. Daí eu concluo que existe o dispositivo legal. Basta que eles dêem em garantia do terreno, para que possa gozar do benefício estabelecido pela legislação pertinente à construção de habitação, em idênticas condições com o homem da zona urbana. Não há nenhuma diferença, a meu ver, porque o art. 8.º só estabelece que: "o Sistema Financeiro de Habitação, destinado à facilidade de promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente para às classes de menor renda da população... e será integrado por sistema." Não estabelece zona rural nem zona urbana. Por conseguinte, a legislação é perfeita. Talvez os investidores não se interessem. No momento em que o Governo, que dá todas as garantias a essas agências de poupança, puder impor os planos a serem executados e não deixar que esses planos fiquem ao sabor da escolha das investidoras, aí sim, vamos ter construção de casa própria em zona rural e em zona de menor poder aquisitivo. Enquanto o Governo, a meu ver, não escolher o plano, que ficará à escolha exclusiva dos interessados nos investimentos, não vamos ter construção de casa própria em zona rural nem em zona de poder aquisitivo menor. É a minha opinião, não sei se a de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Quanto empregam, da captação, essas agências — 60%, 70%?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — À exceção, nós aplicamos toda a captação. À exceção dos custos operacionais, que muitas vezes são diluídos entre esta própria aplicação advinda da captação e dos repasses do Banco Nacional da Habitação, pelos quais nós temos diferencial a fim de suportar este custo operacional.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — O investidor — no caso específico, a Colméia S.A. — o faz em nome dos depositantes e do BNH, quando o BNH supre as deficiências do investidor. Mas esse investidor não arrisca absolutamente nada nisso. Certo ou errado?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Certo. Nem poderia arriscar, porque o sistema é, como disse e os Senhores conhecem, é um sistema de sistema. Há seguros para isso. Inicialmente há uma garantia real do próprio imóvel.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Exatamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — E depois disso, o sistema segurador.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — No seu depoimento o Sr. fez referências a uma viagem que fez recentemente à Alemanha. Lá, no exterior, existe algum sistema superior ao do Brasil?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim, eles estão mais evoluídos e têm renda **per capita** média muito alta, o que torna o sistema superior, mas o nosso sistema se destaca entre os melhores do mundo.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Muito obrigado a V. Ex.ª Não tenho mais nada a perguntar e agradeço as respostas que obtive.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Emanoel Waismann, do MDB do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Sr. Presidente, eu gostaria de suscitar duas questões de ordem à presidência, antes de iniciar as minhas perguntas ao Depoente. Na primeira é sugerir à Mesa que, do mesmo modo que apresente o Deputado ao Depoente, também o apresente a este. Como V. Ex.ª, ao início das sessões, lê a legislação que todos conhecemos, que regula o funcionamento das Comissões, e o Depoente pode não conhecer, seria bom, para todos nós, pelo menos na parte funcional, termos do depoente, além do conhecimento da prática da empresa que dirige, um **curriculum vitae** dados biográficos, para sabermos quem é o depoente. Sabemos que ele preside a COLMÉIA. Mas se S. S.ª é civil ou militar, se é engenheiro, ou advogado ou colunista, não sabemos. Então as perguntas serão tanto quanto limitadas, feitas até em dúvida, porque eu gostaria de formular um conceito a respeito de S. S.ª, durante o depoimento. É a sugestão que faço à Mesa.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
212

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª não levantou uma questão de ordem, apenas fez uma sugestão à Mesa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Perfeitamente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Realmente hoje houve um equívoco da Presidência porque via de regra tem havido um resumo do **curriculum vitae** do depoente. De 1958 a 1965, S. S.ª dirigiu as firmas "Café Moquinha Ltda.", "Meireles Ceará", "Indústria e Comércio Barros Meireles", "Empresa Cinematográfica Cuiabana", "Cine Tropical Mato Grosso"; foi Diretor Presidente da Organização Poconeana de Investimentos, Diretor Presidente da Bandeirantes Empreendimentos Ltda., Diretor Presidente da Sociedade Técnica de Empreendimentos Gerais — SOTEGE, em Goiânia, Diretor Presidente da Firma Brasileira de Máquinas e Equipamentos; tem cursos de Gestor e Hipotecário, do BNH: de Coordenador de Relações Públicas do 3.º Encontro de Entidades de Crédito Imobiliário: participante da conferência interamericana, Presidente interino da ABECIP, participante da Conferência Interamericana de Arrojo e Prestamo: participante do Seminário de Executivos e atualmente é Diretor Presidente da Construtora Ocidental Ltda., Vice-Presidente da ABECIP, administrador da COLMÉIA, Diretor Regional para a área do Atlântico da Union Interamericana de Arrojo e Prestamo para la Vivienda e Diretor Presidente da COLMÉIA, Diretor Adjunto da Federação das Indústrias do Distrito Federal; membro da Bolsa de Valores de Brasília; Conselheiro-Diretor do BIAPE — Banco Interamericano de Poupança e Empréstimo: Acionista e Diretor da COLMÉIA — Corretora de Câmbio e Valores Imobiliários; Sócio e Gerente da COLMÉIA — Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários. Tem curso superior de Administração de Empresa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª ia levantar mais uma questão de Ordem.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Uma vez que foi citado nominalmente nosso companheiro de Comissão, Mac Dowell Leite de Castro, uma vez que nosso objetivo maior é chegarmos a conclusões indubitáveis e como o assunto ficou, parece-me, mal esclarecido, ou faltou um argumento a mais do citado Deputado Mac Dowell Leite de Castro. Vou conceder tempo a S. Ex.ª, para que possa externar o porquê, disse do choque constitucional dessa posição de uma legislação complementar que permitisse a aplicação de recursos do BNH a habitação rural.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª não levantou também outra questão de ordem e a Presidência concede a palavra, pela ordem, ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro e a V. Ex.ª, em seguida, para inquirir o Depoente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, preliminarmente devo apresentar um agradecimento e escusas. Agradecimento ao Deputado Emanoel Waismann que provou a sua tradição parlamentar e a sua fidalguia de trato, ao tomar a iniciativa de ceder-me alguns minutos. A V. Ex.ª também, Sr. Presidente, em concedê-los. E escusas a todos, porque rapidamente vou tratar de um assunto que, a meu ver, foge um pouco dos objetivos da Comissão Parlamentar de Inquérito, mas o faço com tranqüilidade, porque não fui eu que tomei a iniciativa de trazê-lo à tona. As CPIs devem limitar-se às inquirições sobre fatos objetivos. Inclusive, como o eficiente Presidente desta, no início dos trabalhos citou, elas são assessoradas com base em legislação extensa, indo até à legislação do processo penal. Mas devo dizer que esta Comissão Parlamentar de Inquérito tem expressiva importância. Primeiro, pelo assunto que trata. É um assunto tão importante, tão relevante, tão expressivo para o interesse nacional, que, quando abriu os trabalhos, o Presidente desta CPI, Deputado Dib Cherem, reportou aos seus pares da entrevista que teve com o eminente Presidente da República, General Geisel, que recomendou ao Presidente da Comissão que seus trabalhos fossem os mais atuantes, reconhecendo, junto ao Presidente desta Comissão, a necessidade dela, de sua instalação, admitindo, inclusive, que a legislação que versa sobre sistema financeiro da habitação, merecia um remanejamento, uma atualização e uma reciclagem. E nada mais natural do que isso. Nós sabemos, Sr. Presidente, como sabe o ilustre constitucionalista, Deputado Darcílio Ayres, que os doutos do direito consideram que a norma jurídica deve acompanhar o fato social. O Direito, na sua estrutura, é dinâmico por definição. A lei deve ser periodicamente modificada para, dentro do seu dinamismo, assistir melhor o fato social. O fato social que estamos apurando aqui nesta Comissão é o Sistema Financeiro de Habitação: a política habitacional do País. Isto foi reconhecido inclusive no depoimento do Ministro Rangel Reis, portador de virtudes de notável administrador, não lhe faltando atributos de inteligência e capacidade. Esta lei merece realmente uma revisão — e nada mais evidente em face do fato social, a política habitacional. A legislação, esta uma dinâmica a perseguir a disciplina do fato social. E eminente constitucionalista concordo com ênfase nesses modestos pensamentos que aqui trago à Comissão, Sr. Presidente, quando me referi à necessidade do endereçamento ao Governo Federal de subsídios por esta Comissão, o fiz baseado no que existe na estrutura jurídico-constitucional vigente. Nós sabemos que a Constituição que vige nos nossos dias — e não cabe no momento examinarmos o mérito, a justeza da procedência deste fato jurídico — desloca para a área de competência exclusiva do Executivo uma série de matérias. Nós sabemos perfeitamente, como sabe o eminente constitucionalista, que uma série de matérias é da competência exclusiva do Executivo, ora, Sr. Presidente, se esta Comissão tem como precípuo dever oferecer sugestões para a atualização da legislação vigente, para a melhoria da norma jurídica para atender melhor o fato social da política habitacional brasileira, etc., etc., esta Comissão, nesse precípuo dever, tem de admitir a hipótese de oferecer ao Executivo os subsídios necessários para que ele aja dentro da norma constitucional vigente, usando atribuições que lhe são absolutamente privativas, de acordo com o texto expresso da Constituição e mande para esta Casa as mensagens necessárias do aperfeiçoamento da legislação que trata do Sistema Financeiro de Habitação. Ora, isso parece claro, embora eu não escute mais as afirmações do ilustre e douto companheiro Darcílio Ayres. Mas parece também mais claro, ainda, que nós aqui devemos pedir subsídios aos ilustres depoentes, sobretudo àqueles que, como empresários, tenham papel extraordinariamente importante no contexto sócio-econômico do País; aqueles que, dentro de uma sociedade capitalista, dentro de uma sociedade, enfim, de uma filosofia de mercado, dentro do contexto, graças a Deus, do sistema democrático do mundo ocidental: aqueles que têm uma importante missão social — o gerente, o empresário, o grande propulsor do desenvolvimento brasileiro. Eles precisam, junto do político, discutindo, trocando idéias, formular ao Governo Federal subsídios para que, de acordo com a sistemática constitucional vigente, o Governo Federal possa encaminhar ao Congresso Nacional aquelas mensagens que entender oportunas para melhoria da legislação do Sistema Financeiro de Habitação. De modo que encerro por aqui meus esclarecimentos, Sr. Presidente, porque quando fiz essas observações, quando lembrei a exclusividade de iniciativa de determinadas matérias, quando lembrei, enfim, o próprio dispositivo constitucional vigente, não o fiz sem outro objetivo senão o de convocar o depoente para que ele nos mande subsídios para que nós possamos encaminhá-los não só ao Executivo mas também ao Plenário desta Casa, enfim, a qualquer outro destino que possa, pragmaticamente, servir ao ideal maior que é nosso, é do Presidente da República, é de todo o País, qual seja, de se aperfeiçoar a legislação sobre habitação, para que o sistema possa atender melhor ao bem comum brasileiro.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Deputado Darcílio Ayres.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Concordo com todas as palavras proferidas pelo Deputado Mac Dowell Leite de Castro. Eu só me insurgi quanto à afirmação que ele fez — e peço aos membros desta Comissão e a V. Ex.ª, principalmente, que se discuta isto numa outra reunião, e está gravado — de que, para o Sistema Financeiro de Habitação atuar na zona rural, seria preciso uma reforma constitucional. Com isto é que não concordei. Foi sobre isso que pedi esclarecimento ao Depoente. Absolutamente mais nada. E quanto ao Sistema de Habitação, hoje, ele está perfeitamente delineado na legislação ordinária e sua modificação independe de qualquer procedimento constitucional. Essa foi a minha afirmação e espero que o Deputado, numa reunião da Comissão, exclusivamente da Comissão, possa debater comigo porque não quero, de maneira nenhuma, deixá-lo desapontado quanto aos meus conhecimentos de constitucionalista.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A afirmação de V. Ex.ª fica anotada para ser discutida na próxima reunião interna desta CPI. Tem a palavra o nobre Deputado Emanoel Waismann, do MDB do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Esta ligeira discordância comprovou mais uma vez que a fusão foi mal executada. Notamos que o representante de Nova Iguaçu não se dá bem com o da ex-Guanabara. Não há fusão desse modo. Bem, vamos ao Depoente. Sr. Cleto Meireles, com a sua experiência, o seu conhecimento no ramo, poderia nos dizer que efeito objetivo dentro do índice terá a aplicação da nova fórmula de correção do Ministro Simonsen?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — No meu entender, nobre Deputado Emanoel Waismann, ela vem beneficiar...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Eu peço a V. S.ª que não use adjetivos, porque, se formos apreciar a Revolução toda, não chegaremos a um fim. Peço que se mantenha no ponto substantivo da pergunta: que efeito numérico ela terá com a correção monetária? Isto com o mesmo salário.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Correto. Isso, naturalmente, dependerá da influência, que a inflação exercer sobre a correção monetária. Nós não podemos ter ainda precisamente isso. Temos uma fórmula. Só depois de conhecer o índice

de inflação é que podemos conhecer o efeito numérico que exercerá a nova fórmula de correção monetária. Não sei se fui claro, se atendi à sua pergunta.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Foi o modo como V. S.ª entendeu a fórmula. Mas eu posso dizer — também a estudei — que ela reduz em 20% o efeito das futuras correções. Ela reduz o UPC, que nada mais é que a OTN trimestral, em 20%. É uma redução sobre um índice que já não correspondia à verdade. É um índice manipulado; um índice aquém da realidade de nossa objetividade, que é a construção civil. Agora, reduziu-se em 20% a realidade deles.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, se me permite, ou eu ou V. Ex.ª, um de nós dois está mal informado. Não podemos no meu entender, precisar isto ainda. Na atual conjuntura nós teremos, naturalmente, um diferencial da ordem de 4%. A inflação, como está, e a nova fórmula aplicada, nós vamos encontrar um diferencial de apenas 4% e não 20 — salvo se não entendi bem a sua colocação.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Então o Sr. por favor verifique que a fórmula se compõe de diversos índices variáveis, apuráveis com o tempo. Multiplicado pelo fator 0,8 é retirar 20% sobre o total. Hoje em dia já há um grande desajuste entre os contratos firmados em UPCs e a realidade da construção. Os empresários sentem assim um estrangulamento da perda de potência do poder aquisitivo do dinheiro ao longo do contrato. Não lhe parece que essa perda de 20%, ou 4% vai piorar mais a qualidade da construção e a periculosidade da sua finalização?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, porque acredito que esta influência vai se dar, em sua maior parte, durante a vigência do contrato de financiamento. Isso vai somente beneficiar o mutuário final.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas acontece que para o mutuário final ter uma casa é preciso que o empresário conclua sua empresa, conclua sua construção. Se o dinheiro que ele recebe dia-a-dia compra os mesmos materiais, os mesmos insumos, torna mais difícil e de pior qualidade a construção projetada.

O SR DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, eu não acredito assim, porque creio que seja possível ao empresário apurar esta diferença e já orçar, já fazer o seu orçamento incluindo o que está ocorrendo em relação à nova fórmula de correção monetária e o diferencial existente entre ela e o custo real dos materiais de construção e mão-de-obra. É claro que isto pode elevar o custo da habitação. Mas, se por outro lado nós estávamos com um problema, se por um lado isto ocorre, por outro ocorre também aquilo que se reclama e que o nobre companheiro Mac Dowell e outros Deputados muito bem se preocupam: o estatuto da correção monetária, nas condições atuais em que se encontram, no contexto da família brasileira, no contexto do adquirente final da casa própria. Mas sabemos impossível, no momento inflacionário em que vivemos, encontrar um modelo com o qual possamos coexistir sem as imperfeições que temos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Essa nova fórmula vai também ser aplicada aos fundos de garantia compulsórios dos operários brasileiros?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Sim, ela está extensiva a todos. Permita-me só um esclarecimento, a não ser que V. Ex.ª me ordene que pára por aí.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Pelo contrário. É um prazer ouvi-lo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas acredito que essa fórmula tenha uma atuação direta, como atualmente eu penso, de cerca de 4%, mas ele vai ganhar indiretamente, no seu poder aquisitivo, de vez que essa nova fórmula de correção monetária tem direta influência da inflação. Naturalmente, ele terá seus benefícios na ponta. Perdeu aqui mas ganha ali.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — O senhor, por favor, se dê ao trabalho de pedir a sua assessoria que pegue o fator 0,196 ou 0,80 — qualquer que o senhor queira — e multiplique sucessivamente por 196 ou 180 durante 25 anos, para ver quanto de poténcia vai ser tirado ao nosso trabalhador que vai ser o pioneiro, a primeira vítima de um controle de salário, que pode optar aí residindo. Vamos pegar, como sempre, o nosso operário, que é obrigado a depositar no sistema. Para efeito compulsório o Governo lhe toma o dinheiro, entrega ao mau gestor, o BNH, Banco de segunda linha que faz riqueza de financeiras do próprio Banco à custa do dinheiro do humilde que vai receber o dinheiro com juros baixos e distorcido numa projeção geométrica de 0,80 ao ano. Veja bem que isso vai acontecer com a única poupança, o único dinheiro, a única riqueza do nosso operário. Eu gostaria que V. S.ª me informasse: na escala de juros da COLMÉIA e das APs, quais são os valores que têm juros abaixo de 6%. Até que valor de empréstimo...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Enquanto meu assessor procura os dados, eu gostaria que V. Ex.ª me permitisse discordar de algumas de suas afirmações.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Perfeitamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não acredito que o Banco Nacional da Habitação seja mau gestor. E acredito até que, se V. Ex.ª o visitar, o conhecer — não sei se já o fez — bem de perto, verá que ele gere muito bem esses recursos. Ocorre que há imperfeições; ocorre que vivemos num estado inflacionário; ocorre que não temos petróleo e eu estou apenas fazendo tais apreciações como cidadão brasileiro. O problema não é meu, é dos senhores e do Executivo. Cabe-nos apreciá-lo apenas, ou, numa oportunidade como esta, discuti-lo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Perfeitamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nobre Deputado, poder-se-á financiar, a juros de 6%, até Cr$ 73.253,60.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Na base da UPC de quanto?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Na atual, 142,24.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Nessa base então será 500 UPCs. Abaixo disso...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — São 515 UPCs.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — A base de 515 UPCs o juro desce para quanto?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Vai descendo numa escala. Ele passa para 5,9% em 499 UPCs. Se V. Ex.ª quiser um salto maior...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Não, está bom. Então, somente...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Ele vem até 1%.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — ... acima de 515 UPCs é que, realmente, a COLMÉIA emprega o dinheiro aos juros que muitos recolhem, não é isso?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Exato.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Toda faixa abaixo dá prejuízo financeiro à empresa.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — ... se ele paga um juro maior do que o que recebe...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas eu posso explicar, se V. Ex.ª me permite.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Pois não.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Em primeiro lugar, na faixa de 3.500 UPCs, eu posso cobrar uma taxa média efetiva mais elevada.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Eu não fui claro, então. Eu perguntei se, abaixo de 515, UPCs é negativo, é prejudicial à empresa o empréstimo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Eu não disse que ia compensar na outra faixa. Eu não falei em valor absoluto da empresa; eu perguntei da faixa de 515 UPCs para baixo.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Eu não terminei ainda, nobre Deputado.

O SR. DEPUTADO EMANUEL WAISMAN — Pois não.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Posso imediatamente redescontar, refinanciar esta aplicação no Banco Nacional da Habitação, que oferece à empresa um juro com diferencial, para que ela possa fazer face ao custo operacional. Então, se eu empresto a 6%, vou ao BNH — não tenho aqui esta informação, mas tenho certeza que é em torno de 2% o diferencial para fazer face ao custo operacional. É por isso que pedi paciência, para que eu pudesse demonstrar que não havia prejuízo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Perfeitamente. Nesse caso, o prejuízo não seria da financeira intermediária, mas, sim, do banco original, que é o BNH.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Que também ainda não é um prejuízo, pois V. Ex.ª deve conhecer os seus custos, e, nessa faixa, ele ainda não tomou prejuízo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — O custo do dinheiro do BNH não é de 6% ao ano?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se é de 6% ao ano ele empatou, não tomou prejuízo. É um pouco abaixo, acredito eu, mas ele também tem este modelo econômico.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Eu sei. Mas isso talvez explique a pouca aplicação, o pouco interesse, o pouco estímulo das empresas financiadoras em financiar empreendimentos abaixo dessa faixa. Eu sei que há dificuldade. Eu fui empresário há muitos anos, sou um dos mais antigos construtores do Rio de Janeiro. Apenas como experiência, eu fiz 102 edifícios de grande porte no Rio de Janeiro e sempre senti dificuldade quando tentei levar para as cidades dos Estados onde faço política, empreendimentos populares.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se V. Ex.ª me permite.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Perfeitamente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — No seu Estado é realmente difícil, principalmente na Capital, a adaptação desse modelo, em virtude de o custo dos lotes ter uma influência muito grande sobre o custo da construção. A mão-de-obra, o deslocamento do operário, tudo isso torna um tanto proibitiva essa participação. Acredito e tenho certeza que o BNH vive estudando diuturnamente modelos que possam chegar a uma coexistência entre o Sistema Financeiro de Habitação, o agente financeiro e o produtor de habitações, ou seja, o industrial da construção civil.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Como uma mágica talvez. Sr. Presidente, quando eu comecei a falar, faltavam 5 minutos para as duas horas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª cedeu parte do seu tempo ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro e outros mais.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Perfeitamente. Qual o tempo que me resta, Sr. Presidente?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — V. Ex.ª tem ainda 8 minutos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Pois não. Sr. Depoente, qual é a verba de propaganda da empresa COLMÉIA para captação de investidores?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Cerca de 200 mil cruzeiros mensais, que, para o volume de seu ativo, da ordem de 440 milhões de cruzeiros, é insignificante.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Gostaria de saber do Sr. Presidente se eu posso pedir ao Depoente que nos mande comprovante dessa propaganda.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Sim. V. Ex.ª pode pedir.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Eu gostaria de saber o custo exato da propaganda mensal da COLMÉIA, nos meses de maio e junho deste ano.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — V. Ex.ª pode fazer o seu requerimento por escrito, que a Presidência irá deferi-lo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Eu farei. Quando o nobre Deputado Fernando Gama lhe perguntou sobre o custo do dinheiro, durante a obra, V. S.ª se referiu, unicamente, aos 110 milhões oriundos do convênio com entidades públicas. Os outros recursos da COLMÉIA, os 137 milhões são emprestados às empresas, mediante juro mensal anual, durante a obra. De quanto é esse juro?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — V. Ex.ª se refere aos recursos oriundos de caderneta de poupança?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — O custo do capital ao empresário.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Muito bem. Atualmente ele é livre, para que se possa permitir.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mas, na prática, quanto é que se cobra do empresário?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Dez por cento ao ano.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — É o empréstimo durante a obra. Deputado Fernando Gama, a resposta à sua pergunta, relativa ao custo do capital durante a obra é 10%. No caso excepcional do empréstimo a uma entidade pública que depositou um fundo apreciável na COLMÉIA, é que não houve custo durante a obra. V. S.ª também falou em construção de 32 metros quadrados de área construída, para ter 3 quartos e sala. Eu a decompus aqui em área útil, sanitários, e deu o seguinte: uma sala com 9 metros quadrados é o mínimo para colocar uma mesa e três quartos da ordem de 5 metros cada um.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não acha V. Ex.ª que seria melhor do que ele viver num barraco de lata?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Sem dúvida alguma. Apenas para que esta Comissão — porque nem todos aqui são engenheiros — se conscientize da dimensão. Então eu decompus: 32 metros de área construída dá 28 metros de área útil, 4 metros para sanitário, uma cozinha composta de um fogão e uma pia — a pessoa terá de passar por trás — um banheiro, e sobraram 24 metros. Então, seriam 9 para a sala. Eu acho melhor que nada, sem dúvida alguma, mas longe de ser metro objetivo. Também achei curioso o que V. S.ª nos disse: que tinha cerca de 100 mil aplicadores de capital, certo?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Certo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Para um volume de depósitos da ordem de 257 milhões, o que dá um depósito médio, por cabeça, de Cr$ 2.470,00 certo?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, porque V. Ex.ª tem um item aí que é depósito especial. V. Ex.ª terá que tirar média dos 137 milhões, que dá uma média de 1.370 cruzeiros.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mais baixa ainda.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mais baixa ainda.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — No entanto, os Srs. constroem habitações que, segundo nos disseram também, contraem um débito de mil UPCs, em média. No sistema de amortizações constantes, parece-me que o juro de retribuição é de 10% ao ano, não é isso?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — De mil UPCs? Um momentinho, por obséquio. Dá 9,3 ao ano.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mas, se V. S.ª juntar a amortização constante e o juro da primeira prestação, vai resultar uma prestação quase que o dobro dos empréstimos médios **per capita**, dois mil e tantos cruzeiros, não é isso?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, dará cerca de 1.900 e tantos cruzeiros.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Já com o seguro e tudo, dois mil cruzeiros?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Já com seguro e tudo. Prestação inicial.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Então, este é outro ponto para o qual eu gostaria de chamar a atenção do nobre Relator. Conseguem poupança de pessoas pobres, uma média de 1.370 cruzeiros, e financiam habitações cuja primeira prestação já é de dois mil cruzeiros. Então, o aplicador é o pequeno investidor, e o mutuário, o homem que tem a casa, é um beneficiado da pequena economia. Mais uma vez, é a pequena economia do necessitado financiando o mais forte que ele. É um País onde se inverte o processo, onde o mais fraco ajuda o mais forte a viver bem. Eu tenho dois minutos, segundo o Sr. Presidente.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — V. Ex.ª me permite esclarecer?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Pois não, à vontade.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se o Sr. Presidente me permite, a colocação não é esta. V. Ex.ª buscou uma média, no entanto, nós temos poupadores da ordem de trezentos mil cruzeiros, duzentos mil cruzeiros e outros de 50 mil cruzeiros. Estes de 50 mil cruzeiros é que são os tomadores. Os poupadores que...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Aplicam os 50 mil cruzeiros e tomam dois mil cruzeiros e pouco por mês?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, apenas pelo fato de ser necessitado e ser associado para ter um empréstimo, ele faz um depósito mínimo. Não é possível que um cidadão tenha um depósito alto e venha tomar dinheiro emprestado para a construção da casa.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — São 3 mil e tantos mutuários e 100 mil aplicadores...

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — A percentagem de depósitos mais altos é bem alta. Eu não tenho aqui, no momento, mas posso mandar para V. Ex.ª Se eu soubesse disso, teria trazido.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Não pode ser, meu caro. Isso aí é aritmética. Eu queria somente chamar atenção ainda para alguns pontos. Seria, talvez, a última pergunta. Na página 7, no primeiro parágrafo, V. S.ª fala em juros subsidiados e amortizações simbólicas. Eu pergunto: de onde proviriam esses recursos? Porque o BNH é um gestor de dinheiros da população humilde, havidos a alto custo. Então, ele não pode gerir abaixo do custo que ele paga. Ao invés de enriquecer, ficará insolvente. Eu concordo com V. S.ª que o subsídio é a solução.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
213

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Mas a colocação não é esta, meu nobre Deputado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mas quem é que vai subsidiar?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Se V. Ex.ª ler um pouquinho mais adiante — ou antes, não me recordo agora — V. Ex.ª verá que eu disse que acredito na potencialização da renda dessa família. Ela será simbólica. Eu disse ainda, respondendo a um dos Srs. Deputados, que se teria de dividir esses financiamentos. Inicialmente, ele poderia pagar uma prestação referente a uma dessas partes do financiamento. Ela seria, no caso, simbólica. E, posteriormente, com a potencialização da renda familiar, ele viria assumir o débito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — A expressão subsídio implica alguém vir pôr alguma coisa nisso. Eu lhe pergunto: qual é o órgão? No seu relatório, V. S.ª fala que a solução para uma faixa — favelados, pessoas que vivem em alagados, palafitas — seria a solução subsidiada. Eu lhe pergunto: com a sua experiência, com a sua capacidade, a sua vivência, a sua sinceridade, de onde viria essa importância subsidiada, de que poder, de que origem? Esta é a pergunta.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Do próprio Sistema Financeiro de Habitação. É um subsídio econômico. O subsídio não é só público, o subsídio do próprio modelo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Seria possível, então o Sistema tomar o dinheiro ao preço que toma, e aplicar menos? Eu acho isso impraticável.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Nós vemos aí. Atualmente, o Sistema toma o dinheiro ao preço que toma e, no entanto, empresta dinheiro a 1%. É questão do modelo econômico.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Realmente, o carioca tem razão. Quando ouvi, outro dia, um carioca dizer que se deveria mudar o nome do Sistema Financeiro de Habitação — SFH — para TTMT — Tombos, Tombos e mais Tombos. Era o que tinha a dizer.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — O último Deputado a inquirir o Depoente é o Deputado Theobaldo Barbosa, da ARENA de Alagoas.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Devo ser breve não só pelo adiantado da hora, como porque muitas das perguntas que eu teria de formular a V. S.ª já foram feitas, brilhantemente, pelos nobres colegas desta Comissão. Pergunto a V. S.ª se a organização que dirige financia construção de casa para quem já a possui.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Em regra, não. Mas, se o cidadão possui uma casa e precisa de outra maior ou melhor para si e sua família, se sua renda familiar é compatível, nós financiamos, desde que ele prometa vender a outra, depois de ter entrado para aquela que comprou, ou, ainda, o inverso: financiamos uma casa menor, se, porventura, ele não tiver condições de pagar ou de suportar os encargos daquela maior em que vive, num caso de redução de renda, desde que ele prometa — isto está previsto na legislação — vender no prazo de seis meses.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Com essa abertura, não vê V. S.ª uma burla ao Sistema?

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Não, porque nós temos de analisar se isso é verdade. Quero dizer a V. Ex.ª que só temos, parece-me, dois casos dessa natureza. Nós os analisamos e constatamos que havia real necessidade. Por incrível que pareça, salvo engano, tratava-se de dois extremos: um que precisava, realmente ter uma habitação menor, compatível com o seu rendimento; e outro que precisava de uma habitação maior, porque havia tido uma potencialização na sua renda.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Outros depoentes que aqui compareceram têm indicado uma alta margem de inadimplência do Sistema. Perguntaria a V. S.ª qual a percentagem de inadimplentes em Brasília, pelo menos da organização que V. S.ª dirige.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Só posso responder pela nossa organização. Nós temos 0,7% com mais de 3 prestações em atraso.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Eu agradeço a atenção de V. S.ª e nada mais tenho a perguntar.

O SR. DEPOENTE (Cleto Campelo Meireles) — Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Encerrado o depoimento do Dr. Cleto Campelo Meireles, Administrador-Geral da COLMÉIA em Brasília. A Comissão Parlamentar de Inquérito, pelo Presidente, agradece o depoimento do Dr. Cleto Campelo Meireles, que aqui nos traz novos subsídios. Trata-se de um empresário vitorioso no Sistema Financeiro de Habitação e que, pela sua experiência, por certo, vem colaborando para o dinamismo desse mesmo Sistema em nosso País. Esta Comissão Parlamentar de Inquérito ouvirá, ainda, outras experiências da atividade empresarial privada, as quais irão colaborar para a feitura final do nosso relatório. Agradecemos, mais uma vez, a presença de S. S.ª a esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Tem a palavra o Deputado Fernando Gama.

O SR. DEPUTADO FERNANDO GAMA — Sr. Presidente, dado o adiantado da hora, consulto a V. Ex.ª se ouviremos, em seguida, o segundo depoente, Dr. José Carlos de Melo Ourivio ou se suspenderemos a sessão, para ouvirmos o Dr. José Carlos de Melo Ourivio após o almoço.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — A Presidência já decidira ouvir, logo em seguida, o depoimento do Dr. José Carlos de Melo Ourivio, e faz um apelo aos Srs. Parlamentares, no sentido que se sacrifiquem mais um pouco, uma vez que a nossa Comissão Parlamentar de Inquérito precisa implantar um ritmo de maior rapidez aos trabalhos, para que possamos concluí-los em tempo. A Presidência consultará os Srs. Deputados, se, nos depoimentos seguintes, poderemos fazer trabalhos noturnos, uma vez que é impossível realizá-los simultaneamente com as sessões da Ordem do Dia, conforme proibição expressa do Regimento Interno. Teremos ainda, neste mês de junho e no mês de agosto, 4 depoimentos em reuniões desta Comissão Parlamentar de Inquérito. É provável que não seja possível realizá-los simultaneamente com as sessões. Em seguida, após o depoimento do Dr. José Carlos de Melo Ourivio, esta consulta será feita aos Srs. Membros da Comissão Parlamentar de Inquérito, sobre se concordam com a realização de reuniões noturnas. Agradecemos, pois, mais uma vez a presença do Dr. Cleto Campelo Meireles, cujo depoimento constituirá valioso subsídio para esta Comissão Parlamentar de Inquérito.

13.ª Reunião, realizada em 10-6-76

Depoente:	LUIZ FELIPE DE OLIVEIRA PENA Diretor-Presidente da LETRA S/A-Crédito Imobiliário.
Presidente:	Deputado DIB CHEREM
Vice-Presidente:	Deputado HENRIQUE PRETTI
Relator:	Deputado FERNANDO GAMA
Relatores-Substitutos:	Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 10.ª Reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

A Secretária procederá à leitura da Ata da sessão anterior.

(LEITURA DA ATA)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Em discussão a Ata. Não havendo restrições, considero-a aprovada.

A Presidência solicita o comparecimento à Mesa do Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, Diretor-Presidente da LETRA S/A. Crédito Imobiliário, que será ouvido hoje nesta CPI.

Foi encaminhado à Presidência o seguinte requerimento assinado pelo Sr. Fernando Rodrigues.

Tendo sido convocado para depor perante essa Comissão Parlamentar de Inquérito no próximo dia 10 do corrente mês de junho, venho, pela presente, solicitar-lhe o especial obséquio de designar nova data para o meu comparecimento.

Esclareço a V. S.ª que minha solicitação se prende a motivo de força caracterizada por doença em pessoa de minha família.

Em assim sendo e aguardando uma nova designação subscrevo-me. Atenciosamente, Fernando Rodrigues.

Sobre o depoente a Presidência ouviu o Relator-Geral, Deputado Fernando Gama, que assim se pronunciou: "Em face das razões invocadas, nada tenho a opor à pretensão do depoente. Em 9 de junho de 1976. Deputado Fernando Gama". A Presidência, em conjunto com o Relator, designará uma nova data para ser ouvido o Sr. Fernando Rodrigues, que deveria depor, hoje, nesta CPI.

Também a Presidência recebeu o seguinte ofício da Construtora Ocidental Ltda.: É com a maior satisfação que vimos acompanhando atentamente os trabalhos desenvolvidos pela Comissão Parlamentar de Inquérito sobre o problema Habitacional, em boa hora entregue à esclarecida orientação de Vossa Excelência.

Também não nos têm passado desapercebidos os ingentes esforços dessa Presidência, do Sr. Relator e dos demais ilustres Membros desse colegiado, constituído com finalidades tão elevadas e objetivos tão sádios.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
214

Temos sob nossa responsabilidade uma iniciativa que poderá oferecer elementos de avaliação para os membros da CPI presidida por Vossa Excelência, ou seja, a construção da Cidade Ocidental, localizada no Município de Luziânia, Goiás, dotada de todos os equipamentos comunitários indispensáveis à convivência de 80.000 pessoas, resultado aproximado que corresponde às 14.000 residências.

Para concretizar essa iniciativa implantamos uma frente de trabalho dotada de todos os requisitos para levar a bom termo, dentro de critérios racionais de operacionalidade e produtividade, a construção de moradias destinadas às categorias sociais de baixa renda, compreendida até cinco salários mínimos.

O perfil do projeto, anexado à presente, poderá oferecer a Vossa Excelência subsídios mais diretos para uma tomada de posição quanto aos objetivos a que nos propomos.

Por esse motivo, considerando a seriedade e a serenidade imprimida aos trabalhos da CPI, estamos convidando Vossa Excelência e todos os seus pares para uma visita ao canteiro de obras, durante a qual poderão ser oferecidos novos dados para uma avaliação conjunta que, acreditamos, permitirá a formação de um juízo sobre os resultados palpáveis, conseqüentes do Sistema Financeiro de Habitação, bem como respostas positivas para encaminhar o angustiante problema de moradia das populações de baixa renda do Planalto Central.

Confirmando-se o assentimento de Vossa Excelência para essa visita, manteremos outros entendimentos objetivando esclarecimentos complementares e acervo de transporte e outros detalhes relativo ao evento. Teremos, ainda, a satisfação de oferecer à Comissão, e às autoridades que Vossa Excelência houver por bem convidar, um churrasco, precedido de minuciosa explanação sobre a CIDADE OCIDENTAL.

Por oportuno renovamos a Vossa Excelência os protestos superior consideração e distinguido apreço. Atenciosamente, Cleto Campelo Meireles.

A Presidência encaminha esse expediente ao Sr. Relator, Deputado Fernando Gama, para em seguida ser apreciado pelo plenário. Havendo anuência do plenário entraremos em contacto com a Construtora Ocidental Ltda. para visita a essa cidade que está sendo construída em Luziânia, Goiás, para 80.000 pessoas.

Srs. Deputados, Sr. Depoente, esta CPI, instituída na conformidade do art. 37 da Constituição Federal, e requerida por número regimenal de Deputados, destina-se a investigar as atividades do Sistema Financeiro de Habitação e de todos os órgãos a ele ligados.

O Regimento Interno da Casa, em seus artigos 69 e 70, regulamenta as atividades da CPI. E as atribuições da Presidência são as deferidas aos Presidentes de comissões permanentes, especiais e temporárias da Câmara dos Deputados. Subsidiariamente ela é embasada na Lei n.º 1.579, no Código de Processo Penal e no Código Penal. Composta por 11 parlamentares, 6 representantes da ARENA e 5 do MDB. O Relator-Geral é o Deputado Fernando Gama, Vice-Presidente, Deputado Henrique Pretti. A CPI já realizou 13 sessões plenárias e ouviu o depoimento de 13 pessoas e autoridades ligadas ao Sistema Financeiro de Habitação. Para conhecimento do Depoente vamos ler os principais artigos da Lei n.º 1.579, que regula as atividades desta CPI: "As Comissões Parlamentares de Inquérito criadas na forma do art. 3.º da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação.

Parágrafo único — A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá de deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado.

Art. 2.º No exercício de suas atribuições poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas autárquicas informações e documentos, e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença.

Art. 3.º Indiciados e testemunhados serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal.

Parágrafo único — Em caso de não comparecimento de testemunha sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º Constitui crime:

I — Impedir, ou tentar impedir mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento de Comissão Parlamentar de Inquérito, ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros.

Pena — a do art. 329 do Código Penal.

II — Fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor ou intérprete, perante a Comissão Parlamentar de Inquérito.

Pena — a do art. 342 do Código Penal.

Art. 5.º As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto da resolução.

§ 1.º Se forem diversos os fatos objeto de inquérito a comissão dirá, em separado, sobre cada um, podendo fazê-lo antes mesmo de finda a investigação dos demais.

§ 2.º A incumbência da Comissão Parlamentar de Inquérito termina com a sessão legislativa em que tiver sido outorgada, salvo deliberação da respectiva Câmara, prorrogando-a dentro da legislação em curso.

Art. 6.º O processo e a instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve esta lei, no que lhes for aplicável, às normas do processo penal.

Art. 7.º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

O Depoente desta manhã é o Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, formado em Direito pela Faculdade Nacional de Direito, diplomado no Curso de Análise Econômica do Conselho Nacional de Economia, Mestrado em Economia pela Universidade de Harvard, e Mestrado em Administração Pública pela Universidade de Harvard, em 1961. Cargos ocupados: Assistente Técnico do Prefeito do antigo Distrito Federal. Assessor e Consultor Jurídico do DER. Jornalista profissional de 1956 a 1960, especializado em assuntos econômicos e parlamentares, "Jornal do Brasil" e "Tribuna da Imprensa". Assessor de Planejamento da Coordenação de Planos do Estado da Guanabara, membro da Comissão DOCCIATS responsável pelo Plano de Desenvolvimento do Estado da Guanabara. Regente da Cadeira de Desenvolvimento Econômico da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade da Guanabara. Professor do Curso de Pós-Graduação em Economia da Fundação Getúlio Vargas. Assessoria da Presidência da República durante o Governo Castello Branco. Professor em Curso sobre Política Monetária. Presidente das seguintes empresas: LETRA S/A. Crédito Imobiliário, LETRA S/A. Crédito, Financiamento, Investimento, LETRA S/A. Capitalização, LETRA Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda., Casa Comércio e Indústria S/A., Presidente do Conselho de Administração da Associação de Poupança e Empréstimos Mauá, de São Paulo. Trabalhos publicados: Investimentos em Educação, Sistema Nacional de TV Educativa, Análise de Impacto do PAEG Sobre o Nível de Preços, Situação da Classe Operária e Empresarial Paulista, em 1966, Projeto Privado da Casa Própria, Análise Estatística das Receitas Estaduais da Guanabara, Avaliação do Significado e Importância da Dívida Pública e Tendências do Comércio Externo Brasileiro.

Vamos ouvir de pé o compromisso legal de S. Sª

(O Depoente presta compromisso)

O Sr. Depoente fará uma exposição de trinta minutos e em seguida será inquirido alternadamente por parlamentares do MDB e da ARENA, começando pelo Deputado Fernando Gama, Relator Geral. Tem a palavra o Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Srs. Jornalistas, Srs. funcionários da Casa, é com grande satisfação e emoção que compareço a esta Comissão, porque trabalhei na Câmara como Jornalista e Assessor Parlamentar durante muitos anos. Fui convidado como Presidente da LETRA S/A. principalmente. Nessa qualidade vou depor, mas não posso deixar de lado minha consciência profissional, como economista e homem público. Peço desculpas porque realmente só fui informado desse convite, que muito me honrou, ontem à noite, por estar fora, viajei para Brasília, chegando à meia-noite, mas vou tratar de três pontos principalmente. Primeiro vou falar sobre o funcionamento e a eficiência do próprio Sistema Financeiro de Habitação. Vou falar sobre a importância da poupança global na economia brasileira. Finalmente, vou procurar formular algumas sugestões, baseadas na experiência, adquirida na administração de uma sociedade de crédito imobiliário, como também na observação, como economista, do que se passa no Sistema Financeiro, de um modo geral, e particularmente no Sistema Financeiro de Habitação. Vou iniciar falando sobre o Sistema Financeiro de Habitação. Se analisarmos o comportamento do Sistema Financeiro de Habitação nos últimos nove ou dez anos, que é exatamente o período em que ele deslanchou, verificaremos que ele tem sido bastante eficiente na captação de poupanças populares e relativamente eficiente na aplicação para construção de unidades residenciais. Os dados que apanhei hoje — estou certo de que os Senhores membros da Comissão têm dados mais recentes — do Banco Nacional da Habitação à Superintendência de Agentes Financeiros, mostram que em setembro do ano passado havia um

total de recursos de 119 bilhões de cruzeiros, sendo que 44 do FGTS, que representa a contribuição da poupança compulsória basicamente dos assalariados brasileiros; 56 milhões que são os recursos de Cadernetas de Poupança, principalmente letras imobiliárias, ou seja, da poupança que afluiu espontaneamente para o Sistema por parte da população. Os recursos próprios de capital dessas empresas de 13 bilhões, e outros seis que são principalmente os lucros em suspenso, totalizando 119 bilhões de cruzeiros, em setembro do ano passado. Em termos de crescimento e de desenvolvimento nacional, são realmente quantias consideráveis acumuladas nesse período. É muito importante considerar-se aqui, nesta altura dos acontecimentos, que houve um acréscimo da poupança livre a partir dos últimos anos. Isto é, o FGTS, que é a parcela de poupança compulsória, administrada pelo BNH, diminuiu relativamente, a tal ponto que hoje já está bem inferior, conforme acabei de dizer, ao que é livremente poupado. Nesse trabalho de estimular a poupança do povo, o papel da sociedade de crédito imobiliário e das outras associações de poupança e empréstimo, bem como da Caixa Econômica, nos últimos tempos, realmente é de se elogiar. Foi feito um trabalho em tempo recorde. Creio que há dois meses, na reunião em Caracas, da Associação Inter-Americana, os delegados de todos os países ficaram impressionados com o volume de poupança que foi acumulado no Sistema Financeiro de Habitação, e com o que já estava realizado em matéria de residências construídas. Nós podemos, como brasileiros, orgulhar-nos dessa realização. O povo brasileiro sempre teve, embora muitos não tenham percebido isso claramente, uma tendência para a poupança. Eu sou mineiro, minha família é de Itabira de Mato Dentro. aMs não só os mineiros poupam. Também no Rio Grande do Sul há uma tradição quase que centenária de poupança da população. Dentro desse esforço devo dizer algumas peculiaridades da empresa que eu dirijo. A LETRA é a quarta empresa do País neste setor, só perdendo para duas entidades ligadas a conglomerados e uma do Governo estadual, a COPEG. Nós temos 831 milhões de recursos captados do público e 240 mil depositantes, o que nos dá uma média de 3.451 cruzeiros por pessoa. Os Srs. Deputados, portanto, percebem exatamente que se trata de poupança popular. É realmente o povo, principalmente considerando que o Estado do Rio de Janeiro é hoje um Estado de alta renda, perdendo somente para São Paulo. Portanto, a LETRA é uma empresa bastante representativa no Sistema. Na construção de unidades residenciais, que seria de um modo geral de financiamentos, o Sistema Financeiro de Habitação, segundo os dados desse último Boletim que tenho aqui, financiou 1.188 mil unidades. V. Ex.as já devem ter ouvido do Dr. Schuman, e de outros, vários números semelhantes. A LETRA contribuiu com uma parcela de 2.401 unidades. Vamos dizer, para ter uma idéia do que isso significa, cerca de quinhentos mil metros quadrados de construção. Eu queria aproveitar esta oportunidade, como homem público, para ressaltar uma peculiaridade da Empresa LETRA S/A Ela é a única entidade do Sistema Financeiro de Habitação — num total de 84 entidades e 77 privadas, quer dizer, as Caixas Econômicas somando aí — que não contou com o refinanciamento do BNH durante 8 anos, desses 9 ou 10 anos de financiamento do Sistema. Vou dar um dado para V. Ex.as terem uma idéia do que isso significa. Vamos dizer, em março de 1974 — quando se deu a minha última eleição para Presidente da LETRA, fora a que no momento está em processamente — o total de aplicação de recursos administrados pelo BNH, do FGTS, nas entidades do Sistemas, fora as Caixas Econômicas, só as sociedades de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimo, eram de 8.018 mil. Segundo dado que tenho aqui, nesta conjuntura recente de setembro de 1975, ou qualquer uma. V. Ex.as podem ver à página 53, dados do Banco Central que mostram que as SCI já haviam recebido 8 bilhões de cruzeiros novos de refinamento, a taxa de juros de fomento. Como V. Ex.as não ignoram, o Sistema Financeiro de Habitação no Brasil, seguindo os modelos americanos e europeus, durante uma certa fase necessitou muito de um fomento da parte do Governo. A LETRA, até aquela data não tinha tido qualquer auxílio do Governo. A minha posição, portanto, é bastante diferente da dos outros. Eu faço questão de explicar que a razão disso foi um princípio, um escrúpulo pessoal, meu e do meu irmão, que de certo modo prejudicou o trabalho, hoje, de 365 funcionários, sem contar os prejuízos para os acionistas da empresa. Embora tivéssemos sido autorizados por dois Ministros, o Ministro Costa Cavalcanti e o Ministro General Albuquerque Lima, a utilizarmos os refinanciamentos normalmente, nós preferiamos não fazê-lo para que pudéssemos manter uma independência completa em termos intelectuais e profissionais, com relação a todo o Sistema. Queria terminar essa parte sobre o Sistema dizendo que uma das suas maiores contribuições é exatamente a geração de empregos. Eu falei em construção de unidades residenciais. V. Ex.as devem ter ouvido outros dados. Se me fosse possível falar como cidadão, claramente, eu diria que a geração de empregos deveria e pode ser também tecnicamente um dos objetivos principais de uma política econômica, num País como o Brasil, na situação em que vivemos, principalmente nos Estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e todo o Nordeste. A geração de emprego, nessas regiões principalmente, é a da maior importância. Construção civil, como V. Ex.as sabem, é altamente mobilizadora de mão-de-obra não qualificada. De modo que, essa contribuição do Sistema é realmente muito importante. O segundo ponto a que me referi, é que tendo em vista esses resultados que, apesar de toda a discussão e a celeuma que tem havido, são resultados que têm aspectos favoráveis. E nós devemos, parece-me razoável, sempre procurar ver o lado favorável das coisas para aproveitar o bom e lançar o mau. Nós chegamos à conclusão de que foi um esforço grande em que houve uma acumulação bastante grande de poupança. A poupança do País, principalmente captada por meio de Cadernetas de Poupança e de outros instrumentos de crédito, letras de câmbio etc., pelos impostos naturalmente, pelo FGTS e por outras formas de poupança compulsória, é fundamental para o crescimento da economia. Não poderia frisar mais, repetir mais isso. Se pudesse estender-me mais, diria apenas o seguinte, sem poupança não há acumulação de capital nem aumento de produtividade, nem crescimento do produto e conseqüentemente da renda. A poupança é a variável estratégica do processo de desenvolvimento econômico. Os países que deram um pulo no processo de desenvolvimento econômico, que deram um arranco, quer na área socialista, quer nos países ocidentais, tiveram, em dado momento, um aumento colossal de poupança. Nenhum país cruzou o Cabo da Boa Esperança do desenvolvimento estável e continuado sem o aumento de poupanças externas e internas. O Brasil, no momento, extremamente carente de poupanças internas. E será mais no futuro, devido às suas dimensões continentais. Estamos na companhia de quatro países nessa situação, que são: a China, a União Soviética, os Estados Unidos e a Índia. São países que pela sua dimensão continental, no caso da Índia e do Brasil, caso se desenvolvam, terão que aumentar mais do que proporcionalmente as suas poupanças, os seus recursos internos. Além dessa, há razões técnicas para que esse problema seja vital É devido às necessidades da própria acumulação. O processo de desenvolvimento se faz com o adensamento da estrutura de capital e por necessidade cada vez maior de capital para se chegar a uma renda determinada. Só o aumento da poupança nacional poderá determinar o aumento da renda, se naturalmente investida produtivamente, e dentro das finalidades sociais da política econômica do Governo. E, conseqüentemente, só por esse caminho poderá haver uma maior redistribuição, que permitirá à população ter um acesso real, um poder aquisitivo real, para a compra de bens como casa própria ou mesmo alimentação etc. Agora, vou fazer um leve balanço do que eu disse, digamos, uma análise do que houve no Sistema nesse período. Falei sobre o Sistema, sobre a poupança e sua importância. Diria, então, o seguinte: os resultados podem parecer pequenos — 1.118 mil unidades financiadas; mas o aspecto de captação de poupança

Para se ter uma idéia do que estou dizendo, quanto às Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias, a particularidade é que na LETRA, não emitimos letras imobiliárias, como as outras sociedades, embora tenhamos o direito legal de fazê-lo mas as Cadernetas de Poupança, hoje em dia, são de 10 milhões de pessoas, e o Fundo de Garantia conta com 15 milhões de pessoas. Eu não estaria muito longe da verdade, embora eu não tenha, no momento, acesso aos dados do Fundo de Garantia, ao dizer que, provavelmente, essas pessoas, que recolhem para o Fundo de Garantia, são ligeiramente diferentes, em média, daquelas que têm Cadernetas de Poupança. Não há uma sobreposição. Em princípio, podemos dizer que esses recursos a que me referi no início, 11º ou 120 bilhões de cruzeiros, são recursos oriundos dessas 25 milhões de pessoas ou entre 20 a 25 milhões de pessoas. Isso é muito importante, porque isto é que torna delicado mexer ou operar qualquer coisa, por exemplo, ligada à correção monetária. Compreendem V. Ex.as que seria fácil arranjar-se uma fórmula matemática que minimizasse o impacto da correção monetária no financiado, mas nós estaríamos prejudicando esse nível, esse volume, esse número de pessoas. É algo absolutamente iníquo do ponto de vista social e do ponto de vista político. Um nível de 20 milhões de pessoas é muito grande para ser prejudicado por uma alteração de fórmula. Creio que um dado, como este, talvez não tenha sido trazido aqui antes. Temos de lembrar que, em Economia, como em outras coisas também, se alguém recebe algo alguém sempre paga algo. Não há saída quanto a isso, e essa lei nem mesmo Deus pode mudar. Se é para pagar, acho que temos de reconhecer isso. Por outro lado, podem V. Ex.as ver quem são os credores. Os devedores são provavelmente um milhão de pessoas que têm financiamento do Sistema, inclusive é o próprio Governo Federal. O Governo Federal é devedor. Quem são os devedores? Se são estes os credores, quem são os devedores? Os deveres são basicamente esses um milhão de pessoas financiadas pelo Sistema mais o Governo Federal. O Governo Federal é também devedor de correção monetária, como é do conhecimento d V. Ex.as, na utilização da ORTN, da LTN, um instrumento precípuo, nos últimos doze anos, utilizado para captação de poupança direta pelo Governo. Se as coisas passaram-se da maneira sucinta como acabei de descrever — parece-me que elas se passaram assim — partindo de sse pontode vista, de que nós devemos procurar tirar o bom — creio que é pecado inadmissível não vermos no nosso semelhante, no trabalho do nosso semelhante o aspecto bom do que está sendo realizado — então, se há um aspecto positivo neste

Sistema, por que não aproveitar o princípio e a experiência do setor, por exemplo, a própria nossa experiência em dez anos, a fim de aumentar a poupança nacional, fazendo com que as pessoas, os grupos de pessoas de classes mais favorecidas poupem, invistam mais, consumindo, digamos, menos bens de luxo e contribuindo para o desenvolvimento nacional, tendo em vista a importância estratégica do que, no nosso jargão, chamamos de variável poupança? Poderão V. Ex.as me perguntar como? E eu creio que possa dizer-lhes em duas palavras, embora não seja assunto da Comissão. Acho que, para se conseguir isso, tendo em vista que, em parte, o estímulo à poupança nacional foi conseguido com incentivos e benefícios fiscais, seria necessária uma ampla reformulação — que, creio, é prerrogativa do Executivo — na política fiscal e nos sistemas variados e variegados de incentivos fiscais, de modo a que houvesse uma unidade maior, objetivando aumentar fortemente as poupanças nacionais. A utilização delas de uma maneira melhor pode, realmente, também ser conseguido por meio de uma flexibilidade do Sistema. V. Ex.as já devem ter ouvido várias sugestões nesse sentido. Portanto, o problema é ter os recursos. Depois, se conseguirmos realizar isso, não será difícil chegar-se à conclusão de como devem ser eles utilizados. Ia permitir-me terminar, lembrando um fato histórico do meu Estado e do Estado da Bahia. Segundo um livro do Dr. Arturo Ramos, os escravos em Minas Gerais e na Bahia, no Século XVIII, uniam-se em associações e confrarias para compra da sua liberdade. Isso era feito da seguinte maneira. Os escravos que conseguiam libertar-se faziam um sistema de mutirão pago em ouro, e cada um, comprado pela própria confraria dos escravos, se obrigava a trabalhar — como escravo durante certo tempo, para pagar em ouro, com juros e correção monetária, o preço da sua liberdade. Acho notável o exemplo, porque, segundo estudos feitos em Minas sobre essas confrarias, isso foi algo de bastante significado econômico. É importante, também, considerar que é o próprio escravo quem compra a sua liberdade. Eles tinham um sistema — não sei, não sou da Bahia, nunca vi isso nem fui ao museu ver — mas eles tinham um sistema com pauzinhos — evidentemente, não conheciam o sistema de partida dobrada — através do qual determinavam quanto o indivíduo estava devendo em ouro, o que dava grande discussão. Hoje em dia, com o computador e outras facilidades, com os meios de comunicação de massa, nós podemos, realmente, elevar. Naturalmente, com uma reformulação da política fiscal — que não é assunto desta Comissão, mas que deixo, aqui, como sugestão — nós podemos reformular esse sistema, essa política e incentivar drasticamente as poupanças nacionais de modo a que fiquemos, num futuro não muito remoto, cada vez menos dependente de recursos externos, para o crescimento da economia e o desenvolvimento econômico-social do País. Muito obrigado, e estou às ordens para qualquer pergunta.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, o Relator, Deputado Fernando Gama, do Movimento Democrático Brasileiro, do Estado do Paraná.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, Presidente da LETRA S/A, Sociedade de Crédito Imobiliário, acompanhamos, com a maior atenção, sua explanação e, como já foi dito pelo nosso eminente Presidente, a finalidade desta CPI é justamente encontrar, através de audiências de pessoas, como V. S.a, profundos conhecedores do Sistema Financeiro, como empresários que são, soluções ou fórmulas que possam vir a aprimorar o Sistema Financeiro de Habitação. V. S.a declarou que, através da sua empresa, captou 831 milhões de cruzeiros, através de 240 mil depositantes...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Foram 940.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — 240 mil depositantes?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — De 240 mil e 940.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer, uma média de 3 mil e pouco por depositante.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — E 450 cruzeiros...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — De 3.450 por depositante. Em contrapartida, V. S.a financiou 2.400 pessoas, e citou, em relação à área, por metragem quadrada, um total de 500 mil metros quadrados, aproximadamente. Estamos falando em termos aproximados, não em números absolutos, evidentemente. A primeira pergunta que eu faria é se V. S.a tem a média do valor dos financiamentos concedidos.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — É só dividir 800 e tantos por 2.400. Vai dar aproximadamente cento e poucos mil.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não é captação.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Esses são os que já estão financiados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aplicou V. S.a integralmente os 800 milhões?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não, o meu caso é diferente. Vou dizer a V. Ex.a qual a minha aplicação hoje. É de 737 milhões. Quer dizer, dá um pouco mais, 120 mil cruzeiros por média. V. Ex.a divide 737...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa média se refere, evidentemente, a financiamentos para habitações de maior luxo e habitações de mais baixo custo. V. S.a deve ter uma faixa. Qual é a faixa de financiamentos prioritária para a empresa de V. S.a?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Nós não podemos atuar propriamente em termos de faixa prioritária, embora eu reconheça que, por uma questão de princípio filosófico, a empresa, não o indivíduo, tem basicamente uma função social, mormente em empresa que tem carta patente das autoridades monetárias; nós temos a aplicação em faixas determinadas pela Instrução do BNH; temos que aplicar nas faixas de acordo com a orientação do BNH. Não posso, realmente, dizer exatamente a quanto vai, mas um dos pedidos que me fizeram é que eu trouxesse os balanços da empresa dos últimos tempos, que contém detalhes de todo esse período, como foi e como se comportou.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.a os trouxe?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Trouxe, estão aqui. Mas isso é visto facilmente. A média é esta; é financiamento desse nível, que não são financiamentos muito grandes.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Já que não é possível estabelecer-se o percentual, naturalmente, neste instante, qual o financiamento mínimo que V. S.a concedeu?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Nós temos concedido alguns financiamentos bastante pequenos. Não sei, assim, no momento; mas, por exemplo, o faxineiro da minha sala, de que me lembro concretamente, tem financiamento nosso. Não é empregado da empresa; é da companhia que faz faxina, mas é financiado por nós. Desde o início, nós começamos financiando qualquer pessoa que nos procurava; naturalmente dentro das condições de renda familiar compatíveis. Mas nós temos financiamentos bastante pequenos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não tem V. S.a o percentual nas diversas faixas?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não, dados, no momento, não tenho. Teria de consultar aqui, para ver mais devagar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — No total desses 730 milhões, mais ou menos, aplicados em financiamentos, qual a taxa de inadimplência?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não é nos 730 milhões. Nas 2.400 unidades financiadas. Eu disse a V. Ex.as que éramos a quarta financeira do País, sem contar as duas dos conglomerados e a da COPEG; mas em matéria de não inadimplência, para usar duas negativas, nós estamos em primeiro lugar. Temos cerca de 50 pessoas atrasadas, em 2.400.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A inadimplência é ínfima.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Mais ou menos 2%, 3%, um pouquinho mais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É de 2, 3%.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não, 2, 5%, pode calcular.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que a inadimplência está dentro daquela taxa de seguro nos 10%?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Muito bem baixo. Nós, creio, estamos em primeiro lugar no País neste ponto. Quero dizer que a minha empresa é considerada muito dinâmica, porque teve de agüentar essa situação, a de não ter auxílio do Governo, durante oito anos; mas este dinamismo é devido, muitos acreditam, talvez à juventude de muitas pessoas que trabalham comigo, como do meu companheiro, aqui, Luiz Carlos; mas foi também devido ao fato de que procurei assessorar-me de bancários, que são funcionários, hoje, da LETRA — são 365 funcionários — com bancários, em princípio, com mais de 30 anos de experiência. Procurei conciliar essas duas coisas na empresa, e o resultado foi muito bom, porque agimos com muita rapidez, com flexibilidade empresarial, mas com muita segurança, unindo o entusiasmo de uma juventude que acredita que se está fazendo alguma coisa, para atender às necessidades do pequeno pela poupança — isso é **slogan** publicitário — à experiência de homens

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
215

mais velhos, que nos têm orientado exatamente na parte de administração financeira, de cautelas com relação à utilização de recursos de 240 mil pessoas, que, evidentemente, não são nossos, são do público.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Poderia V. S.ª dizer-me quais os custos previstos numa operação de financiamento?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Custos para os financiamentos?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É, para os financiados. Custos da operação. Há taxas de abertura de crédito, uma série de taxas, taxa de administração, seguro...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — A pergunta parece-me prática. É o seguinte: Há uns Tempos passados, o BNH estabeleceu tetos de taxas efetivas de financiamento, que é um conceito atuarial; variando o prazo, a taxa de juros de contrato e a taxa de abertura de crédito pode haver taxas efetivas diferentes. Então, o BNH estabeleceu taxas efetivas máximas. Há uma tabela, feita em computador, e um livrinho, o **vale mecum** do Sistema, em que se verifica exatamente a qual taxa de juros, quer dizer, com uma taxa de juros X, quanto corresponde a taxa de abertura de crédito dos limites de financiamento. Atualmente, o financiamento para o usuário final, a taxa de juros dele é de 10%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Taxa de juros. Eu me refiro, na pergunta, como disse V. S.ª prática em termos, a quanto cobra a empresa, além de juros, correção, etc. É claro, se a empresa paga, remunera o capital captado, através das Letras, das...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — No nosso caso só das Cadernetas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Só das Cadernetas de Poupança. Mas se reaplica essas importâncias em financiamento, é evidente que tem de haver uma diferença, que representa o lucro da empresa.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Ah, sim, V. Ex.ª quer saber isso?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Fora as taxas normais de juros e correção monetária, qual a taxa que a empresa LETRA cobra aos seus mutuários na ocasião da abertura dos créditos?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Eu disse a V. Ex.ª, existe a taxa de abertura de crédito...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Qual o percentual dessa taxa?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Essa taxa de abertura de crédito é tabelada pelo BNH em função da taxa efetiva máxima. Acho que dei a resposta a V. Ex.ª, mas não me expliquei bem. Há uma taxa efetiva máxima para o financiado...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas ela varia em qualquer...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Em qualquer, não importa a taxa de abertura de crédito, porque, atuarialmente, dará sempre a mesma taxa efetiva de juro. Quer dizer, se é de 10%, eu posso cobrar no contrato 6% de juros e ter uma taxa de abertura de crédito maior; para o mutuário, isso tanto faz, depende da sua conveniência ou nossa e de cada caso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há um entendimento entre o mutuário e a empresa?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Há um entendimento, mas o que é importante para V. Ex.ª é entender que a taxa efetiva, que é um conceito preciso, é limitada pelo BNH. Isso, em termos do mutuário final. Em termos dos empréstimos feitos a empresários que, eventualmente, vão revender as unidades ao mutuário final, há uma liberdade maior; mas isso aí, evidentemente, enfrenta os problemas do mercado. Mesmo que não haja limitação aí, quando o mercado está oferecido excessivamente, muitas vezes não conseguimos obter as taxas máximas permitidas pelo BNH. Ultimamente, o mercado tem estado bastante oferecido para os empresários.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aliás, V. S.ª sugere uma outra pergunta, não abordada, aqui, por nenhum dos Depoentes. No caso de V. S.ª financiar uma incorporadora, uma construtora, enfim, um empresário que vai construir as habitações para revendê-las ao mutuário final, há taxa de abertura de crédito a este no qual, conforme diz V. S.ª, depende de entendimento, há maior liberalidade.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Sempre depende. Mas V. Ex.ª está preocupando com a taxa de abertura de crédito...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu não estou preocupado. Quero apenas saber qual a taxa. A pergunta que me sugeriu a sua resposta é a seguinte. Há uma taxa de abertura de crédito no caso de financiamento ao empresário. O empresário constrói a casa, o conjunto de habitações. Aí vem a segunda fase da operação — a venda desse conjunto ao mutuário final. Quando este se dirige ao agente financeiro, existe nova taxa de abertura de crédito?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aí não há, porque a taxa já foi cobrada do incorporador ou do construtor. Não há duplicação, uma bitributação no caso?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Exatamente. Não há.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Neste caso...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Ele está observando aqui que, neste problema, entra outro aspecto da questão, que nada tem a ver com taxa de juros, o problema do mercado em si, pois vai depender só do preço que a pessoa vai pagar pelo imóvel, que nada tem a ver com o financiamento.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A minha pergunta prende-se somente a essa taxa, para ver os custos da operação, além dos juros e correção monetária, que têm de haver, evidentemente e, no meu entender, já que o agente financia

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Bom, isso faz parte do lucro do empresário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É claro, ele precisa ter lucro. É lucro do empresário. É justamente essa diferença que eu desejava saber, quais as percentagens. Mas é variável. V. S.ª não pode dizer se vai a 2%, 5% ou até 10%, se tem uma limitação; não pode ultrapassar 5%...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não, porque isso consta de tabela. Não pode ultrapassar 10% a taxa efetiva para o mutuário final. Para o empresário, atualmente, nós estamos fazendo a taxa efetiva de 12%. Entende? Isso varia um pouco, dependendo do tipo de negócio. Tem de ser negociado, V. Ex.ª compreende? Depende do mercado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Certo. Então, em função dessa resposta, faço outra pergunta a V. S.ª O Sistema Financeiro de Habitação, exceto no que tange às cooperativas e companhias de habitação, que são as COHABs, entregou aos agentes financeiros, à iniciativa privada, a captação e aplicação, enfim, a execução. O Banco Nacional de Habitação ficou como banco de segunda linha, tipo Banco Central, e a execução coube a essas empresas, das quais V. S.ª faz parte. Como empresário e **expert** no assunto e com a prática que tem, acha V. S.ª que o agente financeiro — quero que V. S.ª entenda, não estou fazendo críticas à atuação dos agentes financeiros, absolutamente; acho-os necessários até; no regime em que vivemos, é evidente que ele é necessário, imprescindível — acha V. S.ª que os agentes financeiros da iniciativa privada têm condições de solucionar o problema de financiamento àquela faixa pequena, de salário mínimo, de dois salários mínimos, que também pretendem, desejam — e têm esse direito — adquirir habitações para morar?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Qual o problema?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Este, do atendimento das camadas da mais baixa renda. Já ouvi depoente aqui, declarando até com propriedade, ser evidente que o agente financeiro não tem grande interesse em atuar nessa faixa baixa, porque dá pouca rentabilidade. Eles atuam, então, sempre na faixa maior, na faixa daqueles que têm melhor poder aquisitivo. Tanto que o BNH vem aumentando, inclusive, os tetos. Ultimamente tem aumentado bastante os tetos de financiamento.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Neto) — Para as faixas de renda mais baixa, não é isso?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não, os tetos de financiamento para que os agentes possam atender às residências de melhor padrão. Tanto que, agora, parece que a renda familiar foi a 16-18 mil cruzeiros. Mas a minha pergunta não é esta. Queria saber a sua opinião pessoal sobre se há ou não condições de os agentes financeiros privados, as sociedades de crédito imobiliário, entrarem neste financiamento da camada de mais baixa renda, para mutuários de 2, 3, 4 salários mínimos. Há condição de eles atuarem nessa faixa?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Bem, vou explicar em tese e, depois, a parte prática. Em princípio, há condições de os agentes financeiros em geral financiarem as faixas mais baixas, principalmente agora — que o BNH fez um novo sistema — ouvi dizer que foi depoimento aqui do Dr. Oswaldo Iório — um sistema — pelo qual o refinanciamento do BNH é feito com

uma correlação inversa, de acordo com o valor, digamos, do financiamento; isto é, financiamentos de valor unitário pequeno tinham uma taxa de juros de refinanciamento muito baixa, o que permitiria as empresas manterem sua rentabilidade. Este o problema, realmente. As empresas têm de manter sua rentabilidade, dentro da explicação que dei anteriormente, porque essa rentabilidade significa acumulação de poupanças que faz parte da acumulação de poupança. É muito importante, então, que essas empresas se capitalizem, e a minha, devido às dificuldades que tive, pelas razões que expliquei, é uma empresa que só muito recentemente começou a capitalizar-se melhor. Na prática, porém, há um problema. Não há muita condição de se financiar, devido ao volume de recursos, diretamente aos mutuários finais desta faixa, porque a construção de casas populares, assunto do qual não temos muita experiência, mas de acordo com a experiência do setor, depende de que seja construído grande número de residências por um determinado empreiteiro, por um determinado empresário. Então, dependemos de que os empresários propriamente imobiliários, do setor de construção imobiliária, de que os empresários nos procurem com um projeto exequível economicamente, em que a renda dos financiados seja suficiente para atender a isso. E os empresários não têm procurado a sociedade, nem mesmo, que eu saiba, as Caixas Econômicas, porque, nessa gama de financiamentos, que são necessários, de residências, nessa gama, um bom princípio, mais ou menos adotado, é o da distribuição de faixas em termos, digamos, de quem aplica o quê. As empresas estatais, como a Caixa Econômica, em princípio, deveriam ter uma tendência para certos tipos de financiamentos mais populares. As sociedades menores, no meu entender, pela sua agilidade, deveriam ter uma incumbência de financiar a taxas mais altas. E os grandes conglomerados também, pelo volume brutal de captação que podem ter, e pelos baixos custos que podem atingir por esta baixa captação, poderiam entrar mais facilmente, sem perda de rentabilidade relativa, nessas faixas mais baixas. A minha opinião é de que seria possível, dentro dessa linha, fazer-se um sistema para melhorar um pouco a situação. Mas quero prestar um depoimento sobre assunto que não é desta Comissão, e do qual os Srs. Deputados têm perfeita consciência. Sempre vamos esbarrar-nos, como disse no depoimento anterior, na distribuição de renda, que é um dado fundamental do problema. E para que haja uma melhoria na distribuição de renda, todos nós já conhecemos aquela regra tantas vezes repelida: não podemos comer o bolo antes de tê-lo. Portanto, é necessário uma acumulação e uma captação de poupança, não só no Sistema Financeiro de Habitação, mas em todos os outros processos, para que, aumentando a produtividade do homem ocupado, no Brasil, possa chegar-se a uma renda **per capita** que enseje a satisfação de necessidade tais como a da casa própria e outras mais graves ainda. Portanto, esta a minha resposta: é possível com limitações. Isto é, certa distribuição de funções entre as COHABs, que são sociedades paraestatais, e, as Caixas Econômicas, pode haver certo movimento no sentido que V. Exª deseja, mas não se esquecendo de que há uma limitação fundamental, que é a redistribuição da renda no País, que, como V. Exª sabe, é um problema bastante complexo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Certo. Nessas condições, para esse financiamento das camadas menos dotadas, há essa dificuldade que V. Sª apontou. E segundo a Fundação Getúlio Vargas, 43% da população ativa brasileira ganha um salário mínimo, e 72% até dois salários mínimos. Por aí V. Sª vê que uma área muito grande fica marginalizada no acesso ao Sistema Financeiro de Habitação, dado a esses custos...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — De alimentação também.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — De alimentação, inclusive; mas nós aqui tratamos especificamente do problema habitação. Evidentemente, a renda deles é tão baixa, que não estão participando do desenvolvimento brasileiro, dessa tal chamada concentração de renda. Mas isso é outro assunto que não nos cabe examinar nesta CPI. Acredita V. Sª que se poderia para essas camadas menos favorecidas, de renda mais baixa, encontrar, por exemplo, uma forma de subsídios aos juros e correção monetária, para reduzir os custos desse financiamento, tornando possível o acesso dessas camadas à habitação? Eu já não me refiro à compra, à aquisição da casa própria, mas ao acesso pelo menos, à habitação, pois todos nós temos que morar em algum lugar, desde aquele mais favorecido, economicamente, até o trabalhador de mais ínfima renda. Acho que todos têm direito de habitar em algum lugar. De modo que o problema é habitação, não é propriamente compra da casa própria. Concorda V. Sª com a criação de um subsídio, por exemplo, evidentemente não inflacionário, que viesse a minimizar esses custos operacionais? Pois conforme V. Sª citou os 10 milhões de depositantes da caderneta de poupança e as 15 milhões de pessoas do FGTS, evidentemente, têm que receber a remuneração dessa poupança. Estou com V. Sª

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Senão seria expropriação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Evidente, estou de acordo. Agora, esse dinheiro é aplicado na construção de casa própria. Aquela faixa de maior poder econômico pode comprar, tem condições. Nós nos referimos àquela faixa de menor renda porque esses custos têm que ser necessariamente transferidos para o financiamento, pelo menos é o que nos parece, pela legislação. Então, o financiamento parte de um custo, que só de juros e correção monetária ascende a 3% ao mês, talvez. E essas camadas não têm poder aquisitivo para isso. E V. Sª há de estar remunerando as cadernetas de poupanças numa média de 2,5 a 3% ao mês, é o quanto deve estar dando a caderneta de poupança. Agora, acresce a esse dinheiro que V. Sª reaplica, mais a taxa de abertura de crédito, e outros ônus, outras despesas; em quanto não fica esse financiamento? Evidentemente, o de maior renda pode pagar o financiamento. O problema é daqueles de mais baixa renda que têm também direito à habitação. Daí pergunto a V. Sª: Acha que seria interessante analisar-se a possibilidade da criação de um subsídio que permitisse remunerar essas cadernetas e tornar o dinheiro mais barato, para beneficiar essas camadas de mais baixa renda.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Bem, como V. Exª não desconhece, subsídio só via orçamento federal. E aí temos de ver que no final, quem paga o orçamento federal são os contribuintes. Nós aí estamos num dilema, porque os recursos do orçamento federal estão sendo utilizados. Seria uma questão de se perguntar dentro da política de um Governo qualquer, se ele pode redistribuir o orçamento federal de tal maneira em que uma parcela maior seja utilizada para subsídio a essas classes. Isso é um problema entre o Executivo e o Legislativo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas isso já foi feito. Temos incentivos à SUDAM, SUDENE, EMBRATUR, uma série deles, sem especificar. São recursos que entram. Por exemplo, veja V. Sª que só o 157 representa, neste atual orçamento, 6 bilhões de cruzeiros. Só o 157, que é aquele dinheiro entregue a todos nós, para compra de ações. Somente neste ano, segundo a previsão da receita, no que toca ao Imposto de Renda, no orçamento da República, dá 6 bilhões de cruzeiros, ou seja, mais da metade do capital do Banco do Brasil. Um incentivo desses acredito que, em absoluto, não viria onerar o erário público, nem tampouco, pressionar a espiral inflacionária. E é um incentivo. Não seria propriamente um incentivo do orçamento, como V. Sª salientou.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Dentro dessa linha, foi exatamente a sugestão que eu fiz, mas um pouco diferente. O problema do incentivo de benefícios fiscais, em termos lógicos, equivale a uma exceção. Explico melhor: a regra é a taxação. Então, introduzimos uma exceção à taxação que é o benefício ou incentivo fiscal. O sistema atual que eu critico, começou a introduzir um tal volume de exceções na regra da taxação, que, no meu entender, era preferível mudar o sistema todo e fazer o que eu propus que é um sistema mais justo na prática, igualmente justo em teoria, no sentido de taxar progressivamente os dispêndios, forçando a poupança. Dar incentivo a todo mundo ou não dar a ninguém é praticamente a mesma Coisa, porque na hora de declarar o IR, todos os papéis, tudo fica naquela situação que V. Exª sabe bem. A minha idéia seria, dentro daquilo que V. Exª está dizendo, mais ampla. Quer dizer, já que criaram tantas exceções, e a medida em que criamos tantas exceções, a regra vai ficando sem significado, era preferível inverter: tornar a exceção regra e a regra exceção. Mas é a mesma idéia.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu fiz um estudo sobre o 157 — para findar Sr. Presidente — e quis ouvir a opinião de V. Sª, realmente bastante abalizada. Um cidadão que descontou no seu IR e aplicou no 157 a importância de 1.991 cruzeiros, em 1976, o valor de seu CCA está em 600 cruzeiros. Por conseguinte, isso não existe. Não houve vantagem para o mercado de capitais, não houve vantagem para o Governo. Houve evasão de renda, evidentemente. O investidor não teve vantagem nenhuma, acredito que o mercado de capitais não teve também, inclusive este está num total descalabro, como todos nós sabemos. Então, por que não inverter o 157 — é uma sugestão que nos cabe sugerir — e aplicá-lo no Fundão, que iria subsidiar esses juros. Tenho impressão que ele dinamizaria o sistema e facilitaria inclusive para agentes financeiros a aplicação nessa faixa mais baixa. Agora uma última pergunta. V. Sª ouviu falar, tem conhecimento, de que houve cobrança, por fora, da taxa de abertura de crédito, por parte de agentes financeiros? Ouviu falar ou tomou conhecimento de que houve fatos dessa natureza.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Ouvir falar, já ouvi muita coisa...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, por fora ninguém prova. Ninguém vai fotografar na hora. Estou perguntando a V. Sª se ouviu falar na cobrança de taxas de abertura por fora.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Infelizmente, por parte de empresas privadas e públicas, eu já ouvi falar.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
216

O RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Muito obrigado, Sr. Presidente, eu não farei mais perguntas e agradeço a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Eu não assumo responsabilidade por ter ouvido falar. Não me comprometo.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Deputado seguinte a inquirir o depoente é o Deputado Darcílio Ayres, ARENA-RJ.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Sr. Presidente, Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, buscamos nesta Comissão, repetindo, conhecer o comportamento do SFH. Dentro do sistema encontram-se as entidades de captação de poupança. Pela exposição feita por V. S.ª entendi que é o melhor sistema encontrado para o nosso País. Queria saber de V. S.ª se o meu raciocínio é correto.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — O melhor sistema, o quê? o privado, o público...?

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — A captação de poupança, se é o melhor sistema?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — É, acho que é um sistema que deu resultados muito consideráveis pelos números que mostrei, em termos latino-americanos ou interamericanos, mesmo, o que é muito importante. E historicamente já deu resultados muito grandes, nos EUA, na Inglaterra, na Alemanha, na França. Quer dizer, em muitos países, mesmo nos socialistas onde também há cadernetas de poupança.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Gostaria que V. S.ª emitisse sua opinião sobre o êxito de captação de recursos de poupança popular, se se deve diretamente à política do Governo, ou se houve uma consciência nacional nesse sentido.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Acho que uma coisa não exclui a outra. Em determinado momento, disse aqui, houve volume de poupanças consideráveis no País. As cadernetas de poupança, se não me engano, existem, já no século passado no BCRM, e na Caixa Econômica também. Então, sempre houve uma consciência do povo para poupança. Lamentavelmente, em algumas décadas, essas poupanças populares foram malbaratadas, especialmente pela inflação. Vou dar a V. Ex.ª um dado importante, que é do RJ. A Caixa Econômica do RJ chegou a ter 2 milhões de pessoas com cadernetas. Essas poupanças foram absolutamente varridas e utilizadas para financiar um pequeno grupo de pessoas, de classe alta, provavelmente, residentes no Flamengo etc. Não tenho nada contra essas pessoas. Mas acho que o Governo não tinha o direito de fazer isso, naquela época. É uma coisa muito remota, um fato histórico, que o senhor pode constatar. Também na área privada houve coisas semelhantes. Houve grupos privados que chegaram a acumular poupanças consideráveis e depois, via Legislativo ou Judiciário etc., fizeram reavaliação do Ativo, do Não Exigível, com lucro para os acionistas e prejuízo para aqueles que pouparam. Tudo isso reforça essa idéia de que já havia uma consciência da parte do povo nesse sentido. O povo age, até certo ponto — é incrível, e os dados que tenho na minha empresa mostram isso — de maneira correta. Quem não tem agido corretamente são o Governo e os líderes etc.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Daí, então, se há de concluir que o Governo dando a remuneração e as garantias que dá à poupança, no momento, passou a ser um Governo responsável, garantindo o êxito dos depósitos de poupanças, em nosso País, que só passaram a existir, realmente a pouco mais de 6 anos, a nosso ver.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — É precisamente verdade o que V. Ex.ª está dizendo. Mas a responsabilidade e a segurança não foi dada, originariamente, às cadernetas de poupanças, mas às ORTNs, no Governo Castello Branco, ao qual pertenci. Porque se somos um País em desenvolvimento, temos de reconhecer que não conseguimos controlar a inflação em um nível eficiente, e o Governo, expressando essa situação concreta, tinha que reconhecer a sua responsabilidade e emitir as ORTNs, que passaram a ser a moeda dos Governos de 64 para cá. Não sei se na Câmara há uma consciência em torno do problema. A moeda é a ORTN. Com isso o Governo paga às pessoas que participam como credoras de sua dívida ativa e com isso é que foi eliminado o déficit do Tesouro que até 63 prejudicava grandemente o sistema econômico financeiro nacional. Exatamente pela seriedade que foi dada pelos diversos Governos com relação a esse problema é que foi possível, como corolário, criar-se o Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Eu insisto mais uma vez. Queria fixar bem a data. É do Governo Castello Branco para cá.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Bom, o Governo Castello Branco, exatamente o Bulhões, todos estão lembrados, é que adotou essa forma, criticada por muitos, mas que no fundo foi uma solução brasileira. Acho isso muito importante. Depois, foi aproveitado no Sistema, principalmente a partir de 66, quando o SFH foi todo baseado em esquema, implementado e a coisa começou a funcionar em ritmo crescente, a que me referi. Então, nos últimos 8 anos.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Como nós buscamos conhecer o comportamento do SFH, encontramos um fato concreto. O sistema está sendo financiado pela poupança, quer a compulsória, quer a expontânea. Daí, entendermos que não há saída, desde que se deseja continuar remunerando o capital dos 20 e tantos milhões de depositantes. E como a regra do jogo está estabelecida, porque 20 e tantos milhões de brasileiros têm dinheiro depositado esperando a remuneração, seria um caos se o Governo mudasse a regra do jogo. Correto?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Pelo menos, se mudasse substancialmente. Porque, V. Ex.ª sabe, essa discussão da correção monetária é muito antiga e há muitas críticas, por exemplo, a certas flutuações desnecessárias e há várias soluções propostas, que podem mudar a regra do jogo sem essencialmente mudá-la, limitando um pouco, coisa que o Governo pode fazer, sem cair na irresponsabilidade.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — A minha pergunta é para fixar o meu ponto de vista de que o SFH com a atual legislação vai bem, porque vai dentro de uma legislação que não pode fugir à regra do jogo. O capital investido tem que voltar remunerado. Senão seria a falência, teríamos que partir para...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não seria a falência, mas o prejuízo de muitos brasileiros.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Sim, mas a falência do sistema, e voltaria àquele regime de irresponsabilidade de quem garante. Deixa de garantir, muda a regra do jogo e o investidor não volta a investir. Mas causou-me espécie uma frase de V. S.ª quando disse que a sua organização tem independência intelectual.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Independência intelectual em geral.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Foi a frase que eu anotei aqui.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não. Estava dizendo que se não tivéssemos recursos do BNH naquele período todo de 8 anos — pelo fato de meu irmão ser Diretor do BNH — eu queria ficar com independência completa para poder criticar o que eu achasse que deveria criticar. V. Ex.ª entendeu? Há instituições financeiras e instituições financeiras. Há pessoas de responsabilidade tal e pessoas com responsabilidade tal. A minha responsabilidade como homem público, a minha responsabilidade como professor — até de alguns ilustres alunos (riso) — fazem com que eu tenha sempre procurado manter essa independência. Naquele período, apesar de autorizado politicamente por dois Ministros da Revolução, preferi, por questão de ética, ficar nessa posição. Apenas isso. Esclareci?

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Causou-me espécie, porque entendi que os que se valessem de refinanciamento tivessem obrigações graves a cumprir.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Tem graves obrigações a cumprir. Eles devem cumprir suas obrigações. Mas o meu caso era diferente. Porque ficaria um tanto quanto curioso eu criticar meu irmão em determinada medida. São questões familiares, questões pessoais.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Agora, a letra, o sistema mantido por V. S.ª financia casas e o que mais?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Na Guanabara, basicamente, apartamentos e residências.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Moradias e o que mais?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — O BNH autorizou antes, suspendeu e voltou a autorizar o financiamento de unidades que eles chamam de "obras comunitárias". E, aliás, acho isso louvável, porque, se o problema da poupança é tão importante, se a poupança aplicada no ramo de construção civil gera empregos, deveremos procurar flexibilizar o sistema. Pois, enquanto não se resolve o problema de renda etc., no nível nacional, pelo menos, já vamos construindo, dando emprego a muita gente, essas pessoas têm uma boca e dois braços, e é preciso dar trabalho a essa população.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Não estou criticando, apenas vou insistir na pergunta, estendendo-a um pouco mais. Dos 100% captados, quanto a Letra aplica fora do sistema de habitação?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Um minuto, talvez esse dado eu tenha... Fora do sistema não existe nada.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
217

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Não é bem fora do sistema, em habitação e...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Ah! Bom, essas obras comunitárias não sei se tenho dados aqui. Tem nos meus balanços que estou entregando, V. Ex.ª pode examinar isso. Talvez tenha isso.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª poderá, depois, examinar todos os documentos que o Depoente trouxe à Comissão.

O SR. DEPUTADO DARCILIO AYRES — Eu examinarei pelo balanço. Já advertido pelo Sr. Presidente.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — É uma parcela pequena. Não estou encontrando... Dá talvez, em metros de construção, quase 20%.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Muito obrigado. Como estudioso do problema, V S.ª poderia dar uma rápida opinião à Comissão sobre como vai o SFH no Brasil em relação a outros países?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — A pergunta é muito geral. Mas eu diria que o SFH vai bem. Foi implantado num tempo recorde relativamente a outros países e por isso apresenta uma série de problemas, inclusive, emocionais, com relação à compreensão da opinião pública relativamente ao sistema. Se alguém fizesse aqui uma pergunta com relação ao financiamento rural eu poderia trazer um dado comparativo e rapidamente V. Ex.ªs entenderão bem. Temos hoje 84 entidades, 67 privadas e mais as Caixas Econômicas. Nos EUA há cerca de 5 mil e tantas entidades de poupança, empréstimo e sociedades de crédito imobiliário do tipo das nossas. De modo que V. Ex.ª pode ver — é uma evolução que começou desde o século passado, tem já 100 anos — como é que se consegue realmente chegar a atender a todas as camadas da população. Esse é realmente o problema com relação ao setor rural. Se alguém me perguntasse eu daria também uma sugestão.

O SR. DEPUTADO DARCÍLIO AYRES — Eu agradeço a V. S.ª a gentileza das respostas. Fico muito grato a V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O seguinte parlamentar inscrito para inquirir é o Deputado Emanoel Wasmann, MDB do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Inicialmente, queria cumprimentar o Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, por vir a esta Comissão e dizer que S. S.ª tinha aqui um aluno e ao sair vai ter mais 30. Aprendemos muito com S. S.ª Gostaria de saber algo mais: V. S.ª em diversos momentos da sua oratória, falou em má atuação, negociar e comerciar. A minha pequena experiência no ramo de atividade, mostrou que havia um choque flagrante entre o propósito da política do Governo, que criou o sistema, e o modo pelo qual as instituições particulares, a grande maioria dos gestores do sistema vem empreendendo o seu negócio, o seu ramo comercial de emprestar dinheiro ao sistema. Eu sinto, nos meus contatos, uma maior burocratização nas empresas públicas, como a Caixa Econômica e COPEG etc., e sinto uma grande avidez pecuniária nas empresas particulares. Então, quando o Relator perguntou ao depoente sobre o custo efetivo de taxas para tentar formular no seu Relatório o quanto ele encarece o custo de habitação no sistema, V. S.ª, sorrindo, disse: isso é problema a negociar, a comerciar, não há como fixar essa margem. Essa elasticidade não conduziu muitos colegas seus a usar essa margem, essa folga, essa faixa, indevidamente? A possibilidade que o Sistema criou de que o agente financeiro negocia com o empresário da construção o custo de operação, não lhe parece algo negativo e passível de criar vícios?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Não posso responder por outros empresários, mas queria esclarecer um ponto: não sei realmente a prática dos outros empresários. Na Letra — e a minha resposta o Deputado Fernando Gama não entendeu bem — nós estamos limitados pela taxa efetiva é que a taxa de abertura de crédito é irrelevante do ponto de vista atuarial, porque, se nós temos uma taxa efetiva final, eu posso fazer uma combinação. E há para isso um modelo de computador feito até pelo próprio BNH, o qual nós utilizamos para encontrar, digamos a uma taxa efetiva de juros de 12%, taxa que é mais conveniente para o contrato, um ataque correspondente àquela taxa de juros, sempre limitados pela taxa efetiva. Do modo como aplicamos na letra isso, não há qualquer problema. Atendemos com muita facilidade os empresários que têm continuidade administrativa, enfim, todos os requisitos normais. Somos até muito conhecidos por isso nesse sentido.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — V. S.ª, então, crê que é possível, com a taxa efetiva, custear a empresa, ter lucro e ter condições de captação, com anúncios caros, em horários nobres da televisão, em páginas inteiras de jornais. Isso tudo é possível dentro do custo previsto?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Respondendo pela minha empresa os nossos custos são provavelmente das empresas independentes, fora os conglomerados, os mais baixos do sistema. Gastamos realmente muito pouco. Inclusive, em publicidade, gastamos 0,05% da nossa captação ao mês. Tecnicamente acho que seria, numa fase de crescimento do sistema, razoável gastarmos cerca de 1,2% ao ano, ou seja, 1% ao mês. Mas nós somos muito ponderados, gastamos apenas essa quantia ínfima. Outros empresários pelo que observo, em termos de jornais, gastam muito mais do que isso, mas acho que o problema não é apenas de propaganda, mas também, pelo resultado que obtivemos, de inspirar confiança no público pelas atitudes e pela maneira de agir. Se eu pudesse dizer uma palavra a V. Ex.ª nesse sentido, seria de que o público é bem consciente de que uma ação clara vale 10 mil palavras.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Discordo inteiramente do que V. S.ª acaba de dizer, uma vez que V. S.ª mesmo disse que já existem vinte milhões e pouco de aplicadores do sistema compulsório ou voluntariamente. Ora, o Brasil tem hoje em dia 106 milhões de habitantes. Se há vinte e pouco milhões aplicando, são também os cabeças de famílias de todas as classes média e inferiores do Brasil inteiro. Acho que isso é também conhecido. O que há no anúncio é uma disputa de mercado, e não uma conscientização, porque ela já existe.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Aí o problema é o seguinte: estou de acordo com V. Ex.ª Mas há maneira de fazer isso e maneira de fazer aquilo. Nós podemos disputar o mercado dando a impressão ao público de que estamos oferecendo uma rentabilidade fabulosa e misturando a correção monetária com os juros. Podemos modestamente declarar que estamos dando uma rentabilidade mínima compatível. Se V. Ex.ª, por acaso, já teve oportunidade de observar os nossos anúncios, a linha filosófica que adotamos, no caso da minha empresa, verá que procuramos absolutamente fugir dessa linha. V. Ex.ª veja o seguinte: essa linha de disputa por um mercado, anunciando qualidades que o produto não tem, é apropriada para produtos de anticaspa, ou para outros tipos, mas para poupança, não, porque poupança é coisa séria. Portanto, nós adotamos determinada linha. Eu posso mostrar-lhe inúmeros textos nossos em que V. Ex.ª verá que nós somos extremamente cautelosos em não anunciar lucros fabulosos para o público, porque ele está tendo, em termos internacionais, uma renda razoável. Até diria mesmo um pouco alta, 6% ao ano. Apenas isso. Em termos brasileiros, acho que é razoável, porque a taxa de juros aqui é alta de modo geral. Então, em termos internacionais, nós estamos dando uma rentabilidade razoável. E, no Brasil, é razoabilíssima essa rentabilidade. Não é mais nada do que isso. Portanto, depende da maneira de fazer. Há um aspecto de conscientização. Além da empresa, da LETRA, V. Ex.ª tem que ver que as próprias empresas, através do fundo de promoção e poupança, fizeram promoções muito sóbrias, anunciando as vantagens para a pessoa que poupava, como desconto do imposto de renda etc. São benefícios reais para aqueles que se utilizavam desses instrumentos sem propaganda. Esta hoje é uma palavra um pouco maldita, porque quase que significa mentira. Mas eu exatamente parto de um ponto de vista filosófico diferente. Acho também que ela pode ser usada como meio de informar e tornar a população consciente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Sinto-me honrado com a sua resposta. Sou autor de um projeto que classifica como crime a propaganda desonesta, já como corretivo. Tenho a impressão de que a Comissão estaria remunerada sobre o assunto. Se o LETRA, como padrão de gente financeiro, nos fornecesse percentuais baseados na captação efetiva, os custos com administração e com propaganda...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Isso já está aqui nos documentos que entreguei.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — ...para que pudéssemos certinhos enquadrar se V. S.ª dirige uma empresa padrão. Eu gostaria de captar as falhas desse esquema e poder então contar a que o faça certo. Seu esquema não é inviável nesse ponto.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Eu agradeço a V. Ex.ª, mas queria contraditar algo que disse no início. V. Ex.ª disse que eu tinha um aluno aqui e agora terei mais. Mas o mérito de qualquer coisa nunca é do professor, é sempre dos alunos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — É modéstia de V. S.ª Por certo V. S.ª está bem a par da nova fórmula que o Ministro Simonsen nos presenteou há 15 ou 20 dias: aquela correção que saiu publicada nos jornais. Como nem todos são economistas ou práticos do sistema, V. S.ª poderia dizer à Comissão o que foi que essa nova fórmula produziu de efeito prático no cálculo da correção monetária, que é baseada na nova LTN? Qual a modificação que isso vai gerar?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Isso aí é um ponto de matéria especulativa, porque eu até gostaria de hoje me encontrar com o Ministro para saber a respeito, porque o Governo tem dados acerca do comportamento futuro da inflação. Se esse comportamento for muito grande, muito maior do que o esperado, haverá uma redução. E já há um consenso entre os técnicos de que todos o sistema de correção monetária funciona bem, enquanto a inflação está em nível razoável. Se a inflação começar a disparar muito, as distorções são muito grandes para todo o sistema. V. Ex.as têm que lembrar que, em toda essa descrição, em todo ese histórico que fiz aqui do sistema financeiro de habitação, os resultados positivos ocorreram num período de queda de taxa inflacionária. Portanto, acho que o Ministro deve ter em suas mãos dados que lhe permitem exatamente controlar essa situação. Quer dizer, é uma coisa no momento passível de especulação, isto é, saber exatamente o que será. Em resumo, para dar uma resposta geral se a inflação for muito alta, o "carroção" vai produzir uma redução na rentabilidade real e, se a inflação for mais baixa, pode produzir até uma melhoria. Quer dizer, acho que é difícil, no momento, devido a toda essa situação do País, chegar-se a uma conclusão exata desse problema, principalmente porque sou apenas um empresário e professor sem os dados e os elementos de que o Governo dispõe para poder responder a V. Ex.as

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — "Carroção" foi uma expressão que aprendi na escola. São expressões...

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Algébricas grandes.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Exatamente. Não é minha a expressão, mas aritmética.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Está certo. Não há nada de pejorativo nisso.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Mas me parece que não fui bem claro com V. S.a, ou não me entendeu bem. Não perguntei as conseqüências da fórmula, mas o que ela introduz no sistema, porque partimos antes de usar o valor da LTN ao fim de cada trimestre e criamos a UPC, que é exatamente igual a LTN trimestral. Não havia diferenças. O que havia era uma pequena perda de substância, porque enquanto a LTN seria uma linha contínua, a UPC seria um degrau. Nós nos sentiríamos perdidos contra o aplicador.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — A minha resposta, dentro do sistema, é que a fórmula diz que 80% serão extremamente como antes e os outros 20% limitados em 15%. Portanto, já respondi à pergunta de V. Ex.a Disse o que vai acontecer em função, disse depender dessa variável, de que não temos conhecimento.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Então, o muito ou o pouco que o depoente afirmou à Comissão foi o seguinte: se a inflação for a 15%, a atual fórmula estará igual. Agora, se por acaso a inflação for mais de 15%, haverá uma perda em progressão geométrica do valor do Fundo de Garantia depositado. Isso é tão assustador que ontem, brincando no meu gabinete, fiz esse estudo na base de uma inflação de 30%. Se ela for de 30% na LTN, será de 27% na nova fórmula do Ministro Simonsen. Isso dará, ao fim de 15 anos, que é a época média de aposentadoria de um homem, uma distorção de cerca de trinta e pouco por cento para menos na perda da substância do poder aquisitivo da moeda. Se a inflação for, no último ano, a mais de 40%, atingirá quase 50%. Quem tem um hoje, terá 155/157 de inflação real e pela fórmula do Ministro Simonsen dá 90,14. Então, realmente me parece que essa fórmula é de muita importância para o sistema e para a única economia que o operário brasileiro constrói ao longo de sua vida, que é o fundo de Garantia. Mas o sistema, em breve, vai sentir carências, porque o investidor vai começar a sentir a depreciação do poder aquisitivo da moeda que depositou. O compulsório é um coitado, foi assaltado pelo poder governante; o outro, o voluntário, vai ser alertado e talvez mude o sentido. Esse seria talvez o outro ponto que queria abordar. Sr. Presidente, não vou mais tomar o tempo da Comissão. Peço desculpas a V. Ex.a, porque tenho que ausentar-me da Comissão, assim como aos demais deputados que vão inquirir o depoente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.a vai retirar-se do plenário?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Às 13 horas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem — Há mais dois parlamentares inscritos para inquirir o Depoente: Deputado Jorge Arbage e Deputado Lincoln Grillo. Tem a palavra o Sr. Deputado Jorge Arbage, da ARENA do Estado do Pará.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Dr. Luiz Felipe, V. S.a declarou ter sido assessor do ex-Presidente Castello Branco. Para mim é este um aval que marca a maior dignidade da sua personalidade. Esta Comissão já ouviu em depoimento cerca de 8 a 10 representantes de agentes financeiros ligados ao sistema financeiro de habitação. Todos eles, ao se pronunciarem a respeito do sistema, fizeram quase as mesmas declarações, forneceram quase que os mesmos dados. De sorte que não há controvérsia entre o que diz. V. S.a neste momento e o que disseram outros representantes de agentes financeiros do sistema. Por isso não vou descer a detalhes. Limitar-me-ei apenas a estas perguntas: em primeiro lugar, qual a sua opinião com relação à política habitacional exercida pelo Banco Nacional de Habitação no curso deste decênio, eis que V. S.a, como assessor que foi do ex-Presidente Castello Branco, naturalmente participou da criação dessa organização nacional que, no nosso entender, trouxe para o País uma gama de benefícios, sobretudo em favor daqueles que necessitavam do teto próprio para residir.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Gostaria de lembrar que originariamente a criação do BNH foi do Congresso Nacional, em 1963. Mas foi uma iniciativa louvável que o ex-Presidente Castello Branco apoiou inteiramente, inclusive considerando que adotou, na área do Ministério da Fazenda, a responsabilidade financeira expressa pelo princípio da correção monetária. S. Ex.a implantou realmente as bases do sistema que representava algo que podia beneficiar todas as classes, mesmo eventualmente aqueles menos favorecidos, embora mais lentamente. Acho que à pergunta de V. Ex.a — e não sei se assistiu ao meu depoimento antes — eu já respondi, mostrando que o grande mérito do sistema foi a formação dessas poupanças e de financiar um número considerável de residências. Em síntese, acho que foi realmente uma conquista para nós, porque a história que contei no final do meu depoimento foi no sentido de que os escravos na Bahia, Minas Gerais, talvez lá na sua terra também, não sei bem, compravam a sua liberdade com seu próprio trabalho e sacrifício. E, no caso, sacrifício é poupança. É um exemplo de como podemos fazer. Esse sistema todo é uma demonstração de que podemos fazer isso em outras áreas e podermos ter mais recursos para realizar as aspirações do povo, que V. Ex.as tão bem conhecem. Acho que foi muito importante realmente essa demonstração. E, no caso particular da Letra empresa que dirijo, mesmo pelo fato de que nós, por motivos que explicamos, não contamos com o apoio direto do Governo, de refinanciamento a taxas baixas, conseguimos criar um sistema e apenas com a poupança do público beneficiar um número considerável de pessoas. Acho que tudo isso foi muito importante. E foi o próprio esforço nacional, de empresas nacionais e da poupança do povo brasileiro, que conseguiu construir isso. E se assim aconteceu, muito mais pode ser construído não só nessa área como em outras, se for feito com o mesmo espírito que impulsionou o nosso ex-Presidente Castello Branco naquele período inicial e que realmente marcou as bases de todo o sistema. O ex-Presidente Castello Branco esteve presente no tempo de semear. Lamentavelmente não pôde estar presente no tempo da colheita. Mas ainda vamos ter. Se pudéssemos realmente, como disse no fim do meu depoimento estender essa experiência, nós poderíamos ter uma colheita bastante grande.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Perguntaria a V. S.a, com a larga experiência de sua atividade dentro do sistema financeiro de habitação, se vislumbra alguma deficiência no contexto dessa política habitacional e, em caso positivo, qual seria essa deficiência?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Como empresário privado, acho que há uma deficiência. E eu indiquei isso na resposta que dei aqui ao Deputado Fernando Gama. Para que se aprofundem, em termos de entendimento das necessidades populares das classes de renda mais baixa, acho que seria importante não tanto esse sistema de subsídio, mas uma diferenciação de funções cada vez mais nítida, que já existe no sistema, mas nem sempre está sendo aplicado. V. Ex.a veja, por exemplo, — e não tenho nada contra — nós temos limitações de financiamento em termos de valor que as caixas econômicas não têm. Não compreendo bem como é possível um órgão do próprio Governo poder financiar valores muito maiores do que as entidades privadas. Deveria ser, em princípio, por uma questão de bom senso, o contrário. Acho que essa é uma deficiência. Há um mecanismo apropriado para isso que são as COHABs estaduais.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Aí diríamos não uma deficiência, mas uma discriminação.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — É preciso realmente ser cumprida a delimitação das funções dos diversos grupos de entidades, de maneira que nos pudéssemos aproximar mais do atendimento das necessidades da população. Isso é um aprimoramento que pode ser feito.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Essa controvérsia, já tradicional no País, de combate sistemático à correção monetária tem provocado alguma defasagem nos depósitos de poupança e nos recursos aplicados no sistema financeiro de habitação? Tem produzido algum retraimento por parte dos mutuários, na aquisição de casa própria?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
218

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Acho que propriamente, não. Tem havido essa discussão freqüente em torno do assunto. Esse princípio, como disse, foi no fundo baseado na criação da moeda, durante o Movimento de 64. Em todos esses Governos, tem havido um pouco essa discussão excessiva, ou esse debate em torno do assunto. Tem havido efeitos negativos sobre a captação, mas o público realmente hoje tem fé no sistema. E há uma coisa que o público está acreditando realmente, isto é, que o sistema da correção é saudável e bom etc. As discussões e debates muito intensos em torno desse assunto prejudicam de certo modo os depositantes. Acho que é contraproduzente, porque, se fazemos poupança, se há esse mecanismo, se se está poupando bem, porque destruir algo que foi tão carinhosa e cuidadosamente construído?

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, dou-me por satisfeito com as respostas do Dr. Luiz Felipe.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Último parlamentar inscrito para inquirir o depoente, Deputado Lincoln Grillo, do MDB do Estado de São Paulo.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Sr. Presidente, Sr. Depoente, Dr. Luiz Felipe, a filosofia do BNH, ao ser instituído, seria, ao que consta da lei, financiar as camadas mais carentes de meios econômicos para construir a sua residência, a sua casa própria. V. Sa. enfatizou aqui a importância da poupança, fazendo alusão até às dificuldades das dimensões continentais da China, da União Soviética, dos Estados Unidos, da Índia. Mas a poupança, que é fundamental, e nós reconhecemos, tem advindo justamente da classe média, ou da classe média para baixo. Um empresário não vai aplicar em caderneta de poupança, e o Fundo de Garantia decorre também geralmente da classe trabalhadora. Mas, pelo que temos percebido através, inclusive, do depoimento das pessoas que têm comparecido a esta Comissão, infelizmente, ou por motivos que se reconhecem, o dinheiro não tem sido aplicado no financiamento da classe pobre, dos que na verdade necessitam. Os financiamentos — e a imprensa diz isso constantemente — tem sido dirigidos, em grande parte, às pessoas mais abastadas porque quem não pode pagar prestações evidentemente não pode construir sua casa. Como é que V. Sa. explicaria essa filosofia do Governo, a qual deverá ter um sentido social. Sabemos que o Banco Nacional da Habitação e o Sistema Financeiro da Habitação não podem dar casa a quem não tem. É necessário que haja condições para que possa inclusive suprir as prestações. Mas o Governo tem que se preocupar evidentemente — e isso está no documento de instituição do Banco Nacional — com o sentido social de se dar casa aos carentes de meios econômicos. Como V. Sa. enfoca esse problema?

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — Eu o enfocaria da seguinte maneira: procurando enxergar bem de frente a realidade brasileira, isto é, Rio São Paulo e Belo Horizonte, para citar dados que conheço e V. Ex.ª, também. Vou mencionar um que talvez dê idéia das dificuldades. Em São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, não existem terrenos com alguma urbanização, mesmo remota a um preço, vamos dizer hoje, dia 10 de junho, a menos de 15 mil cruzeiros. Não existem terrenos urbanos a menos desse preço. E lá em São Paulo está muito mais caro do que isso. No Rio de Janeiro é pior. Vamos supor, adotando algumas das sugestões que já foram feitas aqui por muitos Deputados, com a melhor das intenções, assim como de pessoas do Governo também, que fossemos doar mediante o correspondente subsídio de Orçamento federal, casas inteiras para pessoas. A população de renda mais baixa não teria condições de comprar os terrenos dessas casas que fossem doadas. V. Ex.ª sabe que não pode, desde que doação também não fosse de terreno. Se doássemos as casas, as classes mais baixas em São Paulo não teriam condições de comprar o terreno a esse nível. Evidentemente, acho que o BNH atualmente está se preocupando com este problema. Podíamos dizer que uma filosofia boa para isto, já que falamos em casas, é que uma casa não se faz em um dia. O BNH ultimamente tem-se preocupado e já está com um programa para urbanizar lotes nas zonas urbanas e vendê-los financiados a longo prazo. Este já seria um primeiro princípio. V. Ex.ª pode dizer que é uma coisa muito modesta, mas se olhar a situação dessas populações, verá que é realmente algo considerável que essa população urbana, que está vivendo nesse nível a que o Deputado se referiu de dois salários mínimos ou menos, se pudesse ter um lote, já era alguma coisa, principalmente porque há um benefício muito grande para os proprietários de grandes zonas dos centros urbanos das próprias obras de infra-estrutura feitas pelas prefeituras, pelos órgãos e entidades governamentais. Acho que seria injusto socialmente esse lucro sobre os terrenos que serão urbanizados com recursos públicos vir a cair literalmente nas mãos dos proprietários desses lotes urbanos grandes. Acho que seria uma maneira de fazer uma política de redistribuição desse sistema. Realmente, seria a maneira objetiva, concreta, na situação atual. Não sei se dei uma resposta completamente cabal, mas quero lembrar a V. Ex.ª que, conforme eu pude explicar antes, o Brasil é um País pobre, seu povo é pobre, e temos que nos ater a esta situação. Já há uma lei de contribuição de melhoria, etc., mas por enquanto o mecanismo não foi aplicado. Está na Constituição, mas sabe bem V. Ex.ª qual é o problema. De qualquer maneira, isto aí não teria importância no caso, porque simplesmente se o BNH vai urbanizar esses lotes e vender, a longo prazo, em 25 anos, com taxas de juros bem mais baixas, isso já permitirá a uma parte da população ter o seu terreno. Já é alguma coisa.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Estou perfeitamente de acordo com a sua afirmação. A verdade é esta mesma. As dificuldades são muito grandes. Mas o que acho que está errado é justamente a perspectiva, que se parece uma miragem: estabelece-se uma possibilidade irreal às populações menos favorecidas, acena-se-lhes com uma possibilidade que não existe — e de fato não pode existir. Precisávamos dar melhores condições de poder aquisitivo ao povo, para que ele pudesse evidentemente obter sua casa própria. Aí está justamente o erro — erro até bem intencionado — de se acenar com a possibilidade de dar casas a quem não tem condições para adquiri-las. Este é o erro, porque, na minha região, e V. Sa. disse muito bem — em São Paulo e Rio de Janeiro — os terrenos são muito caros, para não falarmos do problema de infra-estrutura que daí decorre. Se construíssemos uma série de moradias distantes dos meios essenciais das indústrias, decorre daí uma série de problemas. Mas na minha cidade há uma construção do BNH, pelas cooperativas e o encarecimento decorreu justamente do preço do terreno. Um dos fatores seria este. O terreno foi adquirido do Instituto Nacional de Previdência Social, mas um terreno antigo. Ora, aí é que está o erro; a meu ver. Devia ter havido, de parte a parte, um entendimento, no sentido de que, ao se vender ou transferir esse terreno para a cooperativa, se o fizesse em termos mais acessíveis, até porque o Instituto dispõe, na minha região, de áreas extensas. Considerando o aspecto social do problema da moradia a quem não tem condições de obtê-la, na minha região — circunscrevo-me apenas a Santo André, no resto do País não sei se poderia ocorrer — creio que se poderia amenizá-lo, através de um entendimento entre o Instituto Nacional de Previdência Social e o Sistema Financeiro da Habitação do Governo. Entretanto, isto não foi observado, e aqueles mutuários não estão tendo condições de poder pagar suas prestações. Gostariam de fazê-lo, mas é-lhes impossível. O salto foi grande, foi da ordem de 300 para 1.200 cruzeiros — um aumento muito grande — observando-se também as dificuldades inerentes do momento. Estou perfeitamente de acordo com a exposição que V. Sa. faz, mas acho que está errada a política do Governo de abrir uma perspectiva que, na verdade, não existe. Só com milagres, e não estamos, ao que sabemos, na época de milagres. É preciso trabalhar, em termos econômicos a coisa é mais difícil. É preciso produzir. Não é possível, através da palavra, de acenos, isto não resolve o problema. Até que gostaríamos, mas não é através de leis: É preciso melhorar as condições de vida desse povo, mas como se há de fazer? Não condenamos o Governo também por não ter até agora dado solução. Mas é preciso que haja soma de esforços, uma mudança de perspectivas, a estudos com objetivos concretos para resolver o problema. Os acenos é que não resolvem nada, porque o sistema, na verdade, ao que se percebe, pelo que muitos nos disseram aqui é inclusive bem intencionado, só que não está funcionando. Apenas queria fazer esta observação. Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Luiz Felipe de Oliveira Pena) — De início, quero dizer que, em princípio, o problema de terrenos representa para os economistas um caso fundamental. Os clássicos da economia descobriram que terreno tem uma oferta fixa. Não se tem modo de aumentar a área do terreno, isto é impossível. Então, se V. Ex.ª vai aplicando recursos para financiar habitações, recursos para fazer estradas, tudo isso vai reduzindo mais a área do terreno, e, portanto, quanto mais se reduz a oferta, a tendência dos terrenos é aumentar, isso sem contar com o problema da urbanização. Agora, quanto à possibilidade de entendimento a que V. Ex.ª se referiu, de INPS, aí entra um problema delicado, porque vamos — para usar a gíria — despir um santo para vestir o outro. Não vai dar. Agora, pode-se realmente fazer alguma coisa nesse sentido, como eu disse, urbanizar os terrenos, etc. No caso específico do que disse V. Ex.ª francamente, não estou entendendo, porque, em princípio, os financiamentos são feitos só para a construção. Em princípio, corresponderia aos indivíduos a poupança necessária para compra do terreno. Esta é uma questão lógica até, porque, no início de uma operação dessas, até do ponto de vista jurídico, alguém precisa ter a escritura definitiva do terreno, para dá-lo em hipoteca a alguém que está financiando. Em princípio, o preço do terreno estava caro, não sei como foi possível acontecer esta situação de financiar mais do que o valor da obra, compreende? O que houve, nesse caso concreto, realmente tem alguma coisa errada nesse caso, que não estou entendendo especificamente. É lógico, o Sistema Financeiro da Habitação foi feito para financiar construções. Aliás, quanto a este ponto, eu queria dizer o seguinte: não há maneira de resolver tudo isto, senão pelo trabalho. Só o trabalho, mesmo que seja duro, de preferência o trabalho honesto e, ainda mais, inteligente ou talvez mesmo criador, mas sempre o trabalho é que vai permitir resolver este e todos os problemas nacionais. Fora disso, é o terreno da magia, sem o trabalho, sem o esforço nacional. Sem a concentração nesses objetivos, não vamos

conseguir realmente resolver nem este, nem outros problemas. No caso específico, V. Ex.ª há de concordar que uma maneira também para melhorar a condição de grande parte da população, que inclusive não está na faixa nem do salário mínimo — V. Ex.ªs podem ver isso nos dados oficiais — foi exatamente oferecer-lhe emprego e trabalho. Hoje, nas zonas urbanas, nas pequenas cidades, em torno de São Paulo, que é até um mau exemplo para o que eu estou tentando dizer, porque o emprego lá é pleno, mais do que nas outras regiões do Brasil; mesmo lá, temos um desemprego bastante grande. V. Ex.ª conhece bem os problemas dos "bóias-frias", etc. Então acho que, se além de o Sistema Financeiro da Habitação ter contribuído para aumentar o volume de poupanças, ele também é altamente utilizador de mão-de-obra não qualificada, é algo que devemos respeitar, porque está trazendo benefícios para uma população que é do nível bastante baixo de renda, sem qualificação, que vem do Nordeste e de Minas para São Paulo e, digamos, para esses aglomerados populacionais que se chamam cidades e que são verdadeiras inchações, como sabe V. Ex.ª V. Ex.ª disse que tem algo errado. É claro, existe muita coisa errada, mas devemos ver o lado positivo. Fazer empregos, dar empregos à mão-de-obra não qualificada é um objetivo da mais alta importância. Como cidadão, é o meu ponto de vista, porque, sem emprego e sem trabalho, não é possível desenvolver-se este ou qualquer País.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência consulta se o Relator deseja reinquirir o Depoente. (**Pausa**). Esta Comissão não se reunirá na próxima semana. Mas, no dia 23, quarta-feira, haverá 5 depoimentos e, no dia 24, 4 depoimentos. Os horários serão comunicados aos Srs. Parlamentares. No dia 23, quarta-feira, o Sr. Ronald Guimarães, do Grupo Delfim, Sr. Carlos Moacir Gomes de Almeida, Presidente da Construtora Gomes de Almeida Fernandes, o Sr. Otávio Gouveia de Bulhões, ex-Presidente da COPEG, o Presidente da COPEG do Rio de Janeiro no período de outubro de 1974, Nuno Lisboa de Figueiredo e o atual Presidente da COPEG, Dr. Wander Batalha. No dia 24, quarta-feira, o Presidente da Sociedade de Crédito Imobiliário BRADESCO, de São Paulo, o Presidente da Associação de Poupança e Empréstimo BRADESCO de São Paulo, o Presidente da Construtora Adolfo Lindemberg, de São Paulo, e o Sr. José Henrique de Albuquerque, Consórcio Mercantil de Imóveis. As reuniões vão ser realizadas, nesses dois dias, às 10 horas e às 20 horas. Esses horários também serão informados aos Depoentes.

A Presidência agradece a presença do Dr. Luiz Felipe de Oliveira Pena, que prestou importantes esclarecimentos a esta Comissão, na sua qualidade de empresário do Sistema Financeiro da Habitação. Presidente de um acreditado Grupo do Sistema em nosso País, a LETRA S/A., não só com o seu cabedal de conhecimentos de homem público, mas agora com essa experiência de empresário do Sistema Financeiro da Habitação, ofereceu valiosos subsídios a esta Comissão Parlamentar de Inquérito. A Presidência agradece de S.Sa. e declara encerrada esta sessão, ficando convocada a CPI para o próximo dia 23 de junho, quarta-feira, às 10 horas.

Está encerrada a sessão.

14.ª Reunião, realizada em 23-6-76

Depoente: RONALD GUIMARAES LEVINSOHN
Superintendente da DELFIN

Presidente: Deputado DIB CHERÉM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 14.ª reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e as atividades do Sistema Financeiro de Habitação. A Senhora Secretária procederá à leitura da ata da reunião anterior.

(Leitura da Ata)

Está em discussão a ata. (**Pausa.**) Não havendo restrições, considero-a aprovada.

A Presidência recebeu o seguinte telegrama: "Resposta ao Ofício n.º 96, de 14 do corrente. Peço-lhe relevar falta comparecimento por ter sido convocado participar reunião Conselho Monetário Nacional exatamente dia 23 mês em curso. Atenciosamente — Otávio Gouveia de Bulhões."

Deveria ser ouvido na reunião de hoje da Comissão Parlamentar de Inquérito o Sr. Otávio Gouveia de Bulhões.

Srs. Deputados, Sr. Senador presente à nossa reunião, esta Comissão Parlamentar de Inquérito foi criada para estudar o desempenho do Sistema Financeiro de Habitação em nosso País. Ela é composta por 11 membros — 6 da Aliança Renovadora Nacional e 5 do Movimento Democrático Brasileiro — e tem como Relator o Deputado Fernando Gama, do MDB. Foi requerida nos termos do art. 37 da Constituição Federal e regulamentada pelos arts. 69 a 75 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, e as atribuições da Presidência são as deferidas aos Presidentes de Comissões Especiais, Comissões Temporárias e Permanentes, subsidiariamente amparada pela Lei n.º 1.579 e pelos Códigos Penal e de Processo Penal.

Na Lei n.º 1.579, de que a Presidência tem feito a leitura em todas as reuniões desta CPI, o art. 1.º estabelece que "as Comissões Parlamentares de Inquérito, criadas na forma do art. 53 da Constituição Federal, terão ampla ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação. Parágrafo único. A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá de deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado. Art. 2.º No exercício de suas atribuições, poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de Ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os indiciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas e autárquicas, informações e documentos, e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença. Art. 3.º Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal. Parágrafo único. Em caso de não-comparecimento da testemunha sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao Juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal. Art. 4.º Constitui crime: I — impedir ou tentar impedir mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento de Comissão Parlamentar de Inquérito, ou o livre exercício das atribuições de qualquer de seus membros. Pena: a do art. 329 do Código Penal. II — fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor, ou intérprete, perante a Comissão Parlamentar de Inquérito. Pena: a do art. 342 do Código Penal. Art. 5.º As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório dos seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução. Art. 6.º O processo e instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve esta lei e, no que lhes for aplicável, às normas do processo penal."

Esta Comissão já realizou 13 reuniões, sendo que 10 foram plenárias e 3 internas. Estavam ainda convocados para depor, hoje, nesta CPI, os Srs. Carlos Moacyr Gomes de Almeida, Presidente da Construtora Gomes Almeida Fernandes e Otávio Gouveia de Bulhões, ex-Presidente da COPEG, no período da construção do núcleo "Morada do Sol", a requerimento do Deputado Darcílio Aires. O último deixou de comparecer, conforme já informamos, por motivo de força maior.

Concedo a palavra, pela ordem, ao nobre Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, desejo encaminhar à consideração de V. Ex.ª o seguinte requerimento:

I — CONSIDERANDO o não-atendimento do cidadão LINALDO UCHOA DE MEDEIROS, Presidente das Organizações Financeiras incorporadas sob a denominação de "GRUPO LUME", à notificação da qual tomou ciência quando da oportunidade do depoimento que prestou perante a Comissão de Inquérito Parlamentar, que investiga a atividade do Sistema Financeiro de Habitação, a fim de que esclarecesse em documento "confidencial", no prazo de 10 (dez) dias, quais as origens e os setores responsáveis pelas **pressões e vetos políticos** de que se disse vítima a partir do ano de 1974, conforme consta do texto de suas declarações, já que o depoente escusou-se em prestá-las no plenário, alegando "tratar-se de uma longa história", fato que ensejou o requerimento do signatário, de imediato deferido por essa Presidência;

II — CONSIDERANDO mais que além da ciência tomada pelo depoente em plenário, de que estava obrigado a prestar os citados esclarecimentos no prazo de 10 (dez) dias, iniciado a partir de 4-6-76, outra notificação lhe foi expedida posteriormente, isto é, no dia 7-6-76, endereçada para a Rua Barão do Flamengo n.º 22, ap. 304, Rio de Janeiro, por sinal o mesmo para onde a Secretaria da CPI fez encaminhar, anteriormente, o expediente de Convocação postado na Agência dos Correios e recebido pelo destinatário, tanto que compareceu no dia e hora marcados;

III — CONSIDERANDO que os dois prazos concedidos ao Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, se exauriram, o primeiro no dia 13, e o segundo no dia 18, ambos do mês corrente, sem que o depoente se dignasse prestar os esclarecimentos solicitados pela CPI;

IV — CONSIDERANDO, por fim, que através de comunicação telefônica com a Secretaria da CPI, isto no dia 21 p. passado, o Sr. Linaldo Uchoa de Medeiros, pretextando não haver recebido qualquer notificação, solicitou que esta lhe fosse reiterada, desta

feita para a Rua Ministro João Alberto n.º 65 — Jardim Botânico — Rio de Janeiro, onde se disse residir presentemente;

V — CONSIDERANDO que, de conformidade com o disposto no § 7.º do art. 69 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados — "as Comissões de Inquérito terão como dispositivos subsidiários para sua atuação, no que for aplicável, os do Código de Processo Penal";

VI — CONSIDERANDO que o § 3.º do pré-citado dispositivo regimental, autoriza, em caso justificado, "a intimação ser requerida ao Juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre o indiciado ou a testemunha, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal",

REQUEIRO que o Sr. Linaldo Uchoa de Medeiros, na qualidade de Presidente das Organizações Financeiras que constituem o "Grupo Lume", domiciliado e residente à Rua Ministro João Alberto n.º 65 — Jardim Botânico, ou ainda à Rua Barão do Flamengo n.º 22, ap. 304 — Estado do Rio de Janeiro, seja compelido a prestar os esclarecimentos solicitados pela CPI que investiga a atividade do Sistema Financeiro de Habitação, através do Juiz Criminal da jurisdição de seu domicílio, na forma do que preceitua o § 3.º do art. 69 do Regimento Interno, acrescidos dos nomes, profissões, cargos ou funções, endereços residenciais e profissionais e datas das admissões de todos os Diretores e Gerentes das Organizações que integram o "GRUPO LUME", inclusive as que se acham sob controle da intervenção resultante da decretação extrajudicial requerida pelo BNH.

Sala das reuniões da Comissão Parlamentar de Inquérito, em 23 de junho de 1976. — a) Deputado **Jorge Arbage**, Membro da CPI.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Srs. Deputados, a Presidência deve prestar alguns esclarecimentos. Todas as correspondências enviadas pela Comissão Parlamentar de Inquérito o foram através da Empresa de Correios e Telégrafos — ECT — e todas foram recebidas pelos destinatários, à exceção dessa última, mencionada pelo Deputado Jorge Arbage, segundo informação recebida pela Secretaria da Comissão Parlamentar de Inquérito. Lamentando profundamente o ocorrido e não tendo elementos comprobatórios para refutar a afirmação do destinatário dessa correspondência, a Presidência, em conseqüência, ontem tomou como providência preliminar que todas as correspondências expedidas pela CPI o fossem através da Empresa de Correios e Telégrafos, com recibo de volta, registrado AR, para que não se verifique o fato mencionado pelo Deputado Jorge Arbage. E ontem mesmo determinou que o Sr. Linaldo Uchoa de Medeiros respondesse à CPI, reiterando a solicitação anterior, o fato mencionado em seu depoimento do dia 3 de junho. Recebemos o requerimento do Deputado Jorge Arbage. Tratando-se de matérias atinentes à decisão desta Presidência, segundo o § 3.º do art. 69 do Regimento Interno da Casa, combinado ainda com a Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952, e ainda contendo matéria diferente daquela encaminhada pela Presidência, no expediente de 7 de junho de 1976, a Presidência defere a solicitação e determina à Assessoria Técnica da Comissão Parlamentar de Inquérito que proceda à intimação do Sr. Linaldo Uchoa de Medeiros, na forma mencionada na Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952, combinada com o art. 69, § 3.º, do Regimento Interno da Casa.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, o signatário do requerimento, além de manifestar o profundo respeito a essa Presidência, expressa também o seu mais profundo agradecimento.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — O Depoente de hoje é o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, bacharel em Administração de Empresas e bacharel em Ciências Jurídicas. Experiência profissional: consultor independente da Companhia de Cimento Itaú, Consultor independente da COPAS — Companhia Paulista de Fertilizantes, Consultor da República Federativa do Brasil, na preparação de prospectos, titular de escritório de advocacia. Atividades profissionais atuais: Diretor-Superintendente da DELFIN S.A., Crédito Imobiliário; Diretor-Superintendente da DELFIN Rio S.A., Crédito Imobiliário; Conselheiro da SOLAR — Associação de Poupança e Empréstimo; Diretor-Presidente da DELFIN, Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários; Diretor-Presidente da DELFIN Leasing S.A., Diretor-Presidente da DELFIN Imobiliária S.A.; Diretor-Presidente da COMPAR — Companhia Paraense de Alimentos e Refrigerantes; Diretor-Presidente da ADPAR — Companhia Brasileira de Comércio; Diretor-Presidente da Sun Leasing do Brasil S.A.; Gerente-Geral da DELFIN Empreendimentos Imobiliários; Presidente da DELFIN Financial; esta no Panamá. Tem participado de vários congressos e é um especialista no setor de crédito imobiliário e no Sistema Financeiro de Habitação. Convidamos S. S.ª a tomar assento à mesa, a fim de prestar, primeiramente, seu compromisso legal.

(O Depoente presta o compromisso legal.)

O Sr. Ronald Guimarães está sendo convocado por esta Comissão Parlamentar de Inquérito para depor na qualidade de empresário ligado ao Sistema Financeiro de Habitação e como Diretor-Superintendente da DELFIN S.A., Crédito Imobiliário. S. S.ª terá, inicialmente, um prazo de 15 minutos para fazer uma exposição sobre as atividades de sua empresa, e em seguida será inquirido pelos Srs. Parlamentares, alternadamente, pela Aliança Renovadora Nacional e pelo Movimento Democrático Brasileiro, após a inquirição do Deputado Fernando Gama, Relator-Geral desta Comissão.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinshon) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, pelo melhor do meu entendimento percebi que a finalidade desta Comissão é colher elementos para formular propostas de modificações à legislação que criou e autorizou desenvolver o Plano Nacional da Habitação, com o intuito de aprimorá-la, de fazê-la moderna, eliminando-se destarte os entraves legais que persistiriam ou estariam distorcendo as finalidades que ensejaram esta Casa aprovar a regra básica do sistema que é a Lei n.º 4.380, que nasceu de uma proposição da Professora Sandra Cavalcanti, ao Presidente Castello Branco.

Diversos expositores tiveram oportunidade de falar sobre o funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação, como um todo. Limitar-me-ei a discorrer sobre os ensinamentos que a experiência me possibilitou colher nos últimos dez anos, no dia-a-dia a frente de minhas empresas.

A meu ver, a legislação que disciplina o SFH comete um erro básico quando determina ao BNH o atendimento preferencial da classe de menor renda, chamada popular que aqui e em qualquer outro País do mundo, não tem poder de compra. Confunde-se a função social de um Banco Central de um sistema financeiro habitacional que gerencia depósitos do FGTS e de seus agentes financeiros e tem de remunerá-los com juros e correção monetária, com a função social de uma agência governamental para habitação popular que aqui e em qualquer outro país do mundo só tem condições de viabilizar os seus objetivos, através do subsídio.

Exatamente por isso, o resultado alcançado pelo BNH é estupendo, pois o engenho e arte de seus administradores e técnicos permitiu a utilização de dinheiro quente no financiamento de habitação popular. Trata-se, sem dúvida, de um modelo novo, que alcançou resultados tão positivos quanto inesperados, mas que está muito longe de resolver o gravíssimo problema habitacional brasileiro.

Desde o início da implantação do Sistema Financeiro da Habitação — SFH, que se tem experimentado proporcionar habitação às camadas de menor renda, através dos programas liderados pelas Carteiras de Operações Sociais, de Projetos Cooperativos, e de Operações Especiais do BNH e promovidos pelas COHABs estaduais e municipais, pelas Cooperativas Habitacionais e pelos iniciadores.

Analisando-se a evolução desses programas, financiados com recursos repassados pelo BNH e gerados pelas contribuições ao FGTS, constata-se que os resultados alcançados estão aquém das necessidades, mas além da estimativa dos especialitas.

Ese resultado contrasta com o sucesso alcançado pela Superintendência de Agentes Financeiros — SAF, do BNH, que coordena os programas para propiciar casa própria à classe média, através do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo — SBPE (este sistema conjuga as Caixas Econômicas — CEs, as Sociedades de Crédito Imobiliário — SCIs e as Associações de Poupança e Empréstimo — APES). Esse grupo de agentes financeiros, além de captar recursos junto ao público, através da colocação de letras imobiliárias e recebimento de depósitos em Caderneta de Poupança, recebida para repasse um certo montante do BNH, que variava de acordo com as aplicações efetivamente desembolsadas.

Objetivando compensar o alto custo de arrecadação das contribuições do FGTS, o BNH estabelecem também para os bancos comerciais linhas de crédito para repasses destinadas a indústria de construção e, através dos bancos de investimento, oferece à indústria de materiais de construção, recursos para capital de investimento e giro.

O SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO

Senhor Presidente,

O interesse empresarial só se legitima quando ele se coaduna com o interesse público. O Setor de Poupança e Empréstimo para habitação está desempenhando um papel efetivo para o desenvolvimento brasileiro, acima da importância relativa que os meios acadêmicos, empresariais e governamentais lhe têm atribuído.

No princípio foi como diz o seu implantador, como se estivéssemos num campo de futebol com assistência desatenta, sem bola, sem trave, sem time completo, nem adversário. Mas foi necessário jogar, fazer a bola, os times, interessar a assistência e até arrumar um juiz para apitar.

Poupança? Não há no Brasil, diziam todos. Casa? É o governo que tem de fazer. Empresário? É especulador por defini-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
219

ção. Recursos? São insuficientes. Correção Monetária? Não fecha.

Aos poucos foram surgindo: a poupança (uma das idéias com pletora de paternidade hoje em dia) e os recursos, o Setor Privado foi se aperfeiçoando, e motivando o governo com as casas que produzia, os recursos do FGTS passando a multiplicar a dimensão do SFH e a correção monetária foi sendo aceita não sem muitas discussões e ajustamentos, mas finalmente incorporada à nossa realidade e até exportada.

Agora, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo adquire maior vigor com a consolidação manejada pelo Dr. Oswaldo Iorio, Diretor da Superintendência de Agentes Financeiros do BNH, a quem cabe executar na ponta a política do Presidente Geisel, para o SBPE, sob a orientação segura do Dr. Mauricio Schulman, Presidente do BNH que vem procurando adaptar o banco à necessidade atual.

Procura-se, neste momento, reinduzir a iniciativa privada, capaz e eficiente, a atuar com maior força, no atendimento às classes de menor renda.

O BNH rompeu o desafio financeiro, criando uma taxa de juros diferenciada através da qual seria possível a iniciativa privada operar com juros negativos.

O fantasma da Correção Monetária, artigo do dia de antigamente para aqueles que desejavam agitar para evitr que o sistema "pegasse", não assustou. Não é mais fantasma, é uma realidade que já faz parte da vida brasileira está presente em todas as transações e situações da atividade econômica de médio e longo prazos.

Como forma de transferência de renda, para a classe menos favorecida, o Presidente Geisel determinou um benefício fiscal de 12% sobre as prestações, benefício que é suportado pela receita de juros cobrados pelo BNH aos seus agentes.

Resta, entretanto, superar alguns problemas importantes para a iniciativa privada aquecer o setor de habitação popular, agindo com suporte do Estado.

O FINANCIAMENTO DE HABITAÇÃO POPULAR

Com o elevado preço da terra urbana no Brasil, com o nível salarial baixo de grande parte da população e com a falta da efetiva participação do Estado, não é possível esperar-se maior sucesso para o plano atual.

Tem-se observado que os A gentes COHABs e Cooperativas Habitacionais não foram capazes de cumprir seus objetivos em contraste com as SCIs e APEs que lograram êxito nos seus programas. Imaginou-se que estes agentes mais ágeis, poderiam substituir os outros menos capazes, como se o erro fosse a incapacidade do Agente e não a inadequação do programa.

Em países mais desenvolvidos, desprovidos do instituto da correção monetária, com maior nível e melhor distribuição de renda, os governos subsidiam fortemente a aquisição ou aluguel de moradias em percentuais que oscilam de 10 a 60%.

Com o fracasso inicial do Plano de Habitação popular com milhares de unidades não comercializadas por longo tempo, desocupadas, mutuários em atraso representando até 85% do total, conjuntos mal localizados, mal construídos, desprovidos de infra-estrutura, inclusive meios de transporte, a autoridade governamental procurou induzir os agentes do SBPE a cooperar nessa faixa.

Inicialmente obrigou-se as SCIs e APEs a aplicar elevado percentual de seus financiamentos em unidades de até 1.350 UPCs.

Como resultado imediato, obteve-se uma grande oferta nessa faixa e uma certa melhoria no padrão habitacional. As unidades foram melhor construídas, melhor localizadas, vendidas por preços mais justos, uma vez que os intermediários foram reduzidos à metade. Entretanto, o índice geral de inadimplência dos mutuários junto a esses agentes crescia de 1% ao mês, em virtude do baixíssimo retorno da faixa popular.

Como forma de se evitar a falência generalizada das SCIs e APEs, o BNH aumentou em 1971 o limite de financiamento unitário, possibilitando que o retorno maciço dos mutuários da classe média diluísse a inadimplência dos mutuários da classe pobre.

Entretanto, não há possibilidade de se resolver oproblema através de mecanismos e programas somente como os das COHABs, Cooperativas Habitacionais, etc. Há necessidade de se convocar a iniciativa privada para desenvolver a oferta para essa faixa.

A conjugação de esforços governo-iniciativa privada só terá sentido, e poderá obter resultados satisfatórios em que pesem frustrações anteriores de ambas as partes — o mau empresário e as más administrações de entidades governamentais — se forem criadas condições realistas para execução do Plano, atacando-se os problemas nas suas causas e não nos seus efeitos.

A meu entender a solução do problema de habitação popular é o fator principal para a viabilização do modelo político brasileiro, funcionando em uma economia de mercado controlado.

Não é possível transferir para os agentes financeiros privados do SFH o risco de financiamento à classe baixa e esperar-se algum resultado positivos. Assim como não é possível entregar à população, habitações para as faixas de renda mais baixa, se para sua produção o empresário construtor tem de pagar o preço de terreno gerado pela especulação até agora incontrolada e suportar surtos de construção, incompatíveis com o poder econômico dos adquirentes.

É imperioso promover-se a oferta de terrenos urbanos com infra-estrutura a fim de atender as exigências do crescimento da população, ordenando-se a ocupação do solo urbano.

As prefeituras responsáveis pelo planejamento e pela execução de projetos de urbanização, saneamento, comunicações e equipamento urbano não lograrão obter resultados eloqüentes pelo menos a curto prazo.

A especulação imobiliária que é um custo social suportado por todos os países, a exceção daqueles em que foi abolida a propriedade, deve ser desacelerada. Um sistema de estímulos capaz de trazer o empresário privado à realização de grandes projetos de desenvolvimnto urbano de desestímulo à manutenção de áreas vazias deve ser criado prioritariamente.

SUGESTOES

Em suplementação aos empresários construtores, os agentes do SBPE poderiam adicionar sua razoável experiência, **desenvolvendo diretamente** um programa que, a meu entender, merece reflexão e que seria o seguinte:

1. Os terrenos selecionados, localizados nas regiões centrais e suburbanas das grandes cidades, seriam desapropriados e permitida sua utilização em construção até um limite econômico. Os terrenos porventura possuídos ou em poder dos órgãos do Estado como, por exemplo, Banco Central, INPS, etc., seriam leiloados a um só tempo, de maneira a exacerbar a oferta e conseqüentemente deprimir os preços em geral.

2. A urbanização de terrenos selecionados seria de responsabilidade direta das SCIs e APEs, evitando-se os intermediários.

3. O BNH repassaria ao custo, os recursos do FGTS, necessários ao financiamento da desapropriação, urbanização e/ ou construção e ao pagamento de uma pequena taxa às SCIs e APEs, a título e remuneração de custos de administração.

4. Os projetos desenvolvidos devem ser integrados provendo áreas de terra para habitações destinadas a diferents faixas de renda baixa, infra-estrutura e equipamento comunitário completo.

5. O comprador do terreno e/ou residência pagaria o preço em cruzeiros (preço que representaria o **custo** efetivo real), e juros de repasse acrescidos de um por cento ao ano para remunerar parte dos custos das SCIs e APEs.

6. Um elevado percentual da correção monetária incidente sobre o valor das prestações dos adquirentes — 30 a 60% — seria suportado por um Sistema de Benefícios Fiscais.

7. O estímulo aos agentes do SBPE, SCIs e APEs para atuar nas condições acima propostas abrangeria o seguinte:

a) Direito de pleitear do BNH linha de financiamento a juros não superiores a 7,5 a.a. para desenolvimento direto de áreas urbanas, cujos terrenos e/ou benfeitorias comunitárias se destinassem às classes de renda média, em valor equivalente ao custo dos projetos **acabados** e vendidos às classes de renda baixa.

b) Direito de construir com recursos próprios ou captados e explorar diretamente sob a forma de "leasing" imobiliário ou aluguel, "shopping centers" e outros equipamentos comunitários.

c) Direito de explorar sob a forma de "leasing", habitação popular construída nos moldes acima proposto.

8. As cooperativas habitacionais seriam institucionalizadas e tornadas permanentes, coordenadas pelo BNH, repassando ao custo recursos do FGTS limitada a classe de moradia a ser atendida ao valor unitário de até 2.500 UPCs. Parte da correção monetária incidente sobre o valor das prestações dos cooperados, entre 20 e 50%, seria subsidiada através da utilização de parte dos lucros do BNH gerados por operações de financiamento à classe média e alta RECON repassados a bancos comerciais).

É de se ressaltar que essas medidas terão caráter meramente suplementar a atuação do Estado que terá necessariamente que subsidiar institucionalmente a Habitação popular, como se faz em todo o mundo, inclusive na União Soviética e na China Continental.

Por certo, esta comissão, Sr. Presidente, terá oportunidade de ouvir uma das mais experientes autoridades em habitação popular que conheço, exemplo a ser seguido de Administradora Pú-

blica, que é a Sr.ª Ana Maria Afonso Ferreira, Presidente da COHAB — Bandeirantes de Campinas.

Por certo, os custos de construção que se têm elevado ultimamente a taxas superiores a da inflação, necessitam ser atenuados pela racionalização, como adiante se sugere.

O PAPEL DAS SCISs e APEs NO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

As SCIs e APEs, instituições financeiras de conta própria, foram expressamente criadas para servir como Agentes Financeiros do BNH para a **classe de renda média** e ser o mais atuante instrumento de captação de poupança popular. Sua função principal consiste em transferir poder de compra dos poupadores para os financiados.

Estas entidades enfrentam desde sua criação a concorrência das Caixas Econômicas, que levam grande vantagem na captação de recursos populares, em vista de sua tradição secular, sua imagem de garantia a toda prova e sua imensa rede de agências.

Tal foi, entretanto, a receptividade do público para com as Cadernetas de Poupança, graças à conjugação dos fatores — rentabilidade, liquidez, segurança, comodidade e extraordinária campanha publicitária promovida pelo Centro de Promoção a Poupança, que as SCIs e APEs lograram firmar-se no mercado financeiro e cresceram de modo satisfatório nos anos de 1968 a 1972, embora sua participação no total da poupança captada sempre fosse modesta, em comparação com as das Caixas Econômicas Federais e Estaduais.

A partir de 1973, registra-se nova tendência no setor, enquanto as SCIs e APEs independentes desaceleram o seu crescimento, as ligadas a bancos comerciais desfrutam de imensa expansão em seus recursos captados na rede de agências.

As entidades independentes especializadas não se defrontam mais apenas, desse momento em diante, com um só, mas com dois poderosos competidores — as Caixas Econômicas e as SCIs e APEs, pertencentes aos bancos comerciais, sem falar nas instituições financeiras não habitacionais que pretendem forçar a redução dos benefícios das Cadernetas de Poupança, como forma de induzir o povo que é o grande depositante, a poupar em papéis sofisticados e de liquidez duvidosa.

Em março de 1976 o saldo captado em Caderneta de Poupança atingiu a Cr$ 64.839 milhões, no qual as Caixas Econômicas são detentoras de Cr$ 46.564 milhões, correspondendo a 71,82%, as SCIs e APEs ligadas a bancos comerciais, em número de 23 entidades, participam com Cr$ 9.694 milhões, correspondendo a 14,95% e as SCIs e APEs independentes, em número de 51 entidades colaboram na formação daquele saldo com Cr$ 8.581 milhões equivalentes a 13,23%.

O equilíbrio do mercado, a nosso modesto entender pode ser equalizado se a lei disciplinar uma taxa de juros diferenciada, entre instituições desiguais, como ocorre nos Estados Unidos, cuja legislação, no que diz respeito ao SBPE serviu de modelo a nossa, em muitos aspectos.

O SBPE não está definido em lei de forma direta ou específica. Pelo extraordinário desenvolvimento que alcançou, tende a construir um sistema separado do atual SFH com supervisão de um banco central especializado que seria a transformação da Superintendência de Agentes Financeiros em um banco brasileiro de poupança e empréstimo.

A filosofia e a natureza dos Sistemas de Poupança e Empréstimo, diferem muito da filosofia dominante nas áreas de habitações populares, de responsabilidade do Estado.

As SCIs e APEs visam o lucro e o aumento do seu patrimônio, o que é da filosofia do próprio sistema capitalista, como essas entidades operam numa área eminentemente social — o que não se deve confundir com popular — de grande interesse público estão apoiadas pelo governo com incentivos fiscais à poupança e aos mutuários. Em compensação, suas atividades são bastante restritas e rigidamente disciplinadas pelas autoridades, principalmente quanto à limitação de taxas de juros.

O BNH, concentrando diversos papéis, como o de co-segurador e estipulante das condições da Apólice de Seguros Habitacionais, de banco central de poupança e empréstimo, órgão federal de apoio financeiro aos planos de habitação popular, banco de desenvolvimento urbano, banco comercial de segunda linha, gestor de FGTS, poderia vir a prejudicar o desenvolvimento rápido e equilibrado dos vários setores habitacionais.

No início, para poder competir no mercado financeiro, as SCIs se utilizaram das Letras Imobiliárias, como meio de captar os recursos demandados pela indústria de construção. Apesar do alto custo dessa captação, ainda hoje, é através da venda de LIs que as SCIs independentes conseguem manter-se à tona. Seria o caso da Superintendência de Agentes Financeiros do BNH permitir às SCIs independentes preferencialmente, a emissão de Letras Imobiliárias, respeitado apenas o limite operacional de capital, a fim de fortalecer o equilíbrio do mercado.

Tal como os bancos comerciais e de investimentos, as sociedades de crédito imobiliário foram autorizadas pela lei que as criou a contratar operações de financiamento externo para repasse a construtores.

Em virtude das condições superavitárias do balanço de pagamentos, essas operações nunca foram regulamentadas pelo Banco Central.

Empresas construtoras passaram, então, a adquirir Letras Imobiliárias das SCIs e com base nessa garantia, contrataram empréstimos externos em valor que se calcula em torno de US$ 200 milhões. Esses empréstimos, de certa forma estimulados pelo BNH, na realidade, foram negociados no exterior pelas SCIs, em nome das empresas construtoras, e assim, aquelas SCIs se utilizaram desse recurso para expandir suas atividades e ganhar economia de escala. Isso ocorreu entre 1971 e 1973.

Agora, tendo em vista, inclusive, a situação de balanço de pagamentos, no meu modesto entender, deveria se permitir as SCIs negociar no exterior empréstimos para repasse a construtores, na mesma forma que se permite aos bancos de investimento e comercial através da Resolução n.º 63, isto é, dentro de um limite razoável, de 4 a 6 vezes o valor do patrimônio líquido da entidade. O risco de câmbio, seria suportado pelo construtor.

A terceira fonte de recursos financeiros de que dispunham as SCIs e APEs eram programas de repasses e financiamentos do BNH.

Tradicionalmente, o BNH concedia um financiamento denominado Assistência Financeira, a juros de 6% a.a. pelo prazo de 8 anos até o limite de 40% dos financiamentos imobiliários.

Isso fazia o mercado crescer, mas parece que outros fatores surgiram a impedir o BNH de continuar com o programa. Vários outros tipos de empréstimos foram suprimidos ou vedados ao SBPE — o RECON, o Fundo de Estabilização, o Mercado de Hipotecas etc.

Para substituir aquela fonte de recursos, para produção de habitação, o BNH criou um sistema que permite a seus Agentes redescontar hipotecas de imóveis prontos e vendidos, programa que me parece o nascedouro do mercado de troca desses papéis que até então não possuíam liquidez direta. O mercado secundário de hipotecas, significa a consolidação do SBPE. O BNH se mais não faz é porque a lei não permite, não está moderna, não se aplica a nova institucionalização do setor.

É da própria índole das SCIs e APEs, no Brasil e em outros países, abastecer de financiamento habitacional a classe média, evitando pressão sobre o sistema de meios de pagamento.

Com isso, possibilita-se a essa classe, melhor padrão de vida e o que é mais importante, acelera-se o seu crescimento relativo, tão importante para o desenvolvimento e estabilidade política. É a parcela da população que pode pagar os juros reais, normais, compatíveis com os custos de captação e o preço de mercado do imóvel.

Na medida em que a ascenção social é facilitada, acelera-se o "Filtering Process" (mudanças sucessivas para habitação de melhor padrão) pelo qual as classes de renda sucessivamente mais baixa encontram maior oferta de imóveis e mais compatível com sua renda e aspirações. Esse tipo de financiamento não está previsto na legislação atual.

DISTORÇOES NO SBPE

Houve dificuldade inicial no convencimento dos empresários, no sentido de se decidirem a reunir capital e constituir uma SCI, cujo comportamento, cujo futuro e cujos resultados eram uma incógnita.

Sendo, por definição legal, instituições de crédito, era natural que junto aos banqueiros, junto aos meios financeiros, surgissem as primeiras iniciativas para a constituição de SCIs. Mas tal não ocorreu. Certos banqueiros não acreditavam que no Brasil houvesse poupança.

Se pelo lado da captação de recursos e de sua administração, era necessária experiência em instituições financeiras, do lado das aplicações, era certo que se fazia indispensável um bom conhecimento do mercado imobiliário, do regime de construção, de venda, etc. As primeiras SCIs nasceram dos meios empresariais da construção civil e nasceram vinculadas, de um modo ou de outro, as empresas construtoras.

Foi um defeito, sem dúvida, cuja exacerbação veio, mais tarde, a se revelar nociva, como dizem os resultados que estão aí para comprovar.

As SCIs de natureza privada, com capital de risco, eram totalmente desconhecidas do público, não possuíam rede apropriada de captação e não dispunham, no mercado de trabalho, de mão-de-obra especializada disponível, para a captação e para a adequada

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
220

aplicação, com operações contratuais complexas, do ponto de vista jurídico e econômico-financeiro.

Elas realizaram nos últimos dez anos, um árduo trabalho de autotreinamento e de treinamento em serviço.

A tal ponto essas entidades adquiriram conhecimentos e despertaram o mercado de poupança que os conglomerados financeiros passaram a se interessar, adquirindo de terceiros o controle do capital ou recebendo do Banco Central do Brasil, autorização para operar SCI.

O BNH sempre tratou igualmente entidades desiguais. As independentes altamente especializadas, lutando para atingir dimensão que lhes permita operar em escala, vêm o grosso da poupança ser canalizada para as entidades ligadas a conglomerados que não dispõem de canais de aplicação do mesmo calibre da captação.

Enquanto que as entidades independentes necessitam cumprir as rígidas regras para abertura de agências, as interligadas a bancos comerciais, usam livremente a rede do banco, remunerando o público com as mesmas taxas de juros.

Tornou-se um privilégio a permissibilidade às 23 SCIs e APEs ligadas a bancos comerciais de captar recursos em Cadernetas de Poupança nas 8.097 agências daqueles estabelecimentos, a zero custo, enquanto que as 59 SCIs e APEs possuindo 360 agências independentes têm de se submeter a rígidas regras para a abertura de dependências e suportar diretamente os custos de instalação e operação dessas agências sem que se tenha criado condições para equalizar a oferta.

Entre julho de 1975 e maio de 1976, os saldos de depósitos em cadernetas de poupança das entidades independentes no Rio de Janeiro, cresceram 78%; as entidades ligadas cresceram 331%.

Além disso, a estatização da poupança caminha a alta velocidade, como indica o seguinte quadro:

RECURSOS DO PÚBLICO

Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias

PARTICIPAÇÃO NO UNIVERSO DE MERCADO

ANO	CAIXAS ECONÔMICAS	SCIs e APEs
1973	51,2%	48,8%
1974	57,2%	42,8%
1975	62,2%	37,8%
Março/1976	63,3%	36,7%

Esses resultados contradizem a orientação governamental, não obstante tratar-se de um setor privado nacional, de apoio a outro setor, o de construção civil habitacional, também nacional, grande absorvedor de mão-de-obra e que não influencia o balanço de pagamentos, nem está infiltrado por empresas multinacionais.

O mercado carece de modificação institucional de modo que todas as entidades-tipo possam crescer e fortalecer-se igualmente, umas mais, outras menos, valendo para isso o esforço e a capacidade de seus administradores.

O AUMENTO DE CUSTOS DE HABITAÇAO

Se é verdade que o BNH tem feito um esforço meritório no sentido de reduzir os custos financeiros dos empréstimos, observa-se que os custos de construção sofreram um aumento de 43%, além da correção monetária nos últimos anos.

Entre 1967 e 1973 a relação entre a elevação dos custos de construção e a elevação do valor da UPC manteve-se em equilíbrio. A partir do último trimestre de 1973 o custo de construção acelerou. Agora, em vigor um novo sistema de cálculo de correção monetária, esse desequilíbrio aumentará.

Ora, inexistindo uma legislação que permita a desaceleração do preço de terreno e o custo de construção subindo, além da indexação da moeda, não pode ser otimista a perspectiva para o setor.

A pressão de compra estimulada que está pelo investidor imobiliário, o qual pratica a mais brutal especulação que se tem notícia, comprando unidades na "planta", para vender quando prontas, realizando lucros reais de até 100% ao ano, pode levar o Setor Habitacional a inoperância total, se medidas urgentes não forem tomadas.

O custo de terreno está crescendo a taxas inaceitáveis, até porque a sua utilização em habitação é, em nome da ecologia, restringida cada vez mais. Há até quem diga que edifícios poluem.

As zonas urbanas de Rio e São Paulo, possuem cerca de 48% de sua área, não utilizada para habitação, em locais já equipados com serviços de água, luz, esgoto, gás, guias, sargetas, asfalto e telefone. Em nome da ecologia, as administrações municipais procuram restringir edificações no limite econômico de 8, 10 vezes a parea, para, **quando muito**, construir 2 vezes a área. Evidentemente que essa restrição reacelera a especulação imobiliária nos centros e na periferia das zonas urbanas.

Por outro lado, os acadêmicos, responsáveis pela urbanização, preocupam-se em transformar a periferia em área de lazer, permitindo uma ocupação tão baixa que sequer os países industrializados e ricos tiveram condições de reunir recursos para suportar tal custo. Não defendo, de maneira alguma a construção de espigões, bem como, não admito qualquer violentação à boa política ecológica. O que se precisa é usar a boa técnica de ocupação racional, voltada para as necessidades do homem.

Ou se profissionaliza a ocupação do solo urbano, dotando-se o setor com uma lei que vise o seu aproveitamento ao custo mais baixo possível, ou breve, estaremos nos defrontando com uma população favelada em número superior aos habitantes que hoje vivem nos grandes centros urbanos.

A produtividade que é perdida no transporte das pessoas diariamente entre os seus domicílios e os locais de trabalho — média de 3 horas e 40 minutos — seria responsável se aproveitada, na adição de outros 10% na formação do Produto Interno Bruto.

A indústria de construção civil no Brasil, opera com uma das mais baixas taxas de produtividade que se conhece. A indústria de materiais de construção necessita de recursos a baixo custo para ser modernizada.

No atual Governo do Presidente Geisel, foram criados o Conselho Nacional de Política Urbana, a Comissão Nacional de Construção Civil. Essas estupendas iniciativas, a meu ver, para funcionar objetivamente, necessitam ser complementadas por um sistema de Pesquisa e Desenvolvimento voltado para os aspectos sócio-econômicos da urbanização e para as pesquisas e desenvolvimento de tecnologia, através da absorção de novos métodos e materiais de construção modernos, bem como, de um núcleo de pesquisa e desenvolvimento de sistemas de serviços e infra-estrutura urbana, equipamento social, gestão e desenvolvimento de comunidades.

NECESSIDADE DE UMA ESTRATÉGIA

Há necessidade da criação de toda uma estratégia, para enfrentar a explosão do processo de urbanização da população do País que, segundo estimo, aumentará de 30 milhões de habitantes entre 1975 e 1984 nas cidades de mais de 20 mil habitantes, o que significa só para atender a esse acréscimo, cerca de 6.250.000 habitações novas dotadas de infra-estrutura e serviços correspondentes. Esse volume de novas habitações e serviços não melhoraria em nada a precária situação existente.

Se adicionarmos a demanda de reposição, descongestionamento e substituição, o número de habitações necessárias será acrescido de mais 4.550.000 totalizando 10.800.000 unidades. Somente para continuar como está, guardados os preços de hoje, tomando-se por base que cada habitação tenha 70 m² ao custo de Cr$ 2.000 o m², será necessário um investimento de Cr$ 1.512 bilhões, correspondente a 144 bilhões de dólares, repito só para manter o precário estado atual do Setor.

Há quem diga que existe recursos ociosos no Sistema de Habitação, entretanto, não é assim.

O BNH disporá de 2,5 bilhões de dólares anualmente, no período em questão. A capacidade de investimento do SBPE, deve ser em torno de 3 bilhões de dólares anuais.

A reciclagem desses recursos com um prazo médio de 10 anos de aplicação capitalizados a 7% a.a., permite 1,4 giros nesse período, o que amplia a capacidade de investimentos para 76 bilhões de dólares.

Agora, se adicionarmos outras 180.000 unidades/ano ao custo médio de Cr$ 364 mil (preço de hoje), que deve ser o consumo da classe média, chegaremos a uma necessidade de investimento de mais Cr$ 65.520 bilhões por ano, totalizando na década em análise cerca de 62,4 bilhões de dólares. Esse valor adicionado aos 144 bilhões atinge 206,4 bilhões de dólares de necessidade de investimento para uma disponibilidade de 76,4 bilhões, ou seja, 37,2% do investimento necessário.

As distorções dentro do SFH, que tendem a se agravar rapidamente, não mais poderão ser contidas e revertida sua tendência com medidas táticas.

A hora exige, já com certo atraso, uma estratégia dentro de uma política ampla e nova, como sabemos que deseja o Governo do Presidente Geisel.

Essa estratégia deverá considerar conjuntamente os seguintes fatores:

a) os objetivos e apoios governamentais;

b) a realidade do mercado habitacional e de construções;

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
221

c) os mecanismos fiscais que influem no mercado habitacional;

d) a especialização dos agentes;

e) as distorções atuais do SFH e do SBPE;

f) a necessidade de novas aberturas ou reaberturas para o SBPE;

g) o novo papel habitacional do BNH nessa estratégia.

OUTRAS SUGESTÕES CORRENTES

No meu modesto entender, é necessário que o governo delimite mais claramente as áreas de atuação do SBPE e do resto do BNH e seus demais agentes e crie um forte subsídio social.

Na área social das COHABs se acredita que o subsídio do Decreto-lei n.º 1.431 é muito modesto para viabilizar o Plano.

Tratando-se de uma faixa de habitações de interesse público, não há razão para que não se adote, embora não preferencialmente, a fórmula do aluguel subsidiado mesmo que sob a forma de "leasing".

Na teoria e na prática em diversos países e mercados, o normal é maiores riscos corresponderem a maiores taxas de juros ou lucros e vice-versa. Papéis com garantias diferentes devem ter rentabilidade diferentes.

No SBPE tal não ocorre. Todas as Cadernetas de Poupança têm a mesma liquidez e mesma rentabilidade, mas diferentes riscos ou garantias. Nas entidades ligadas a bancos, o risco, para a psicologia do público, é menor do que nas independentes, e nas Caixas Econômicas inexiste de fato o risco.

O equilíbrio competitivo poderia ser estabelecido, mediante a criação de uma taxa de juros diferenciada, como antes falei, para as Cadernetas de Poupança de instituições do Estado, ligadas a conglomerados financeiros e independentes.

Seria uma medida eficaz que atingiria outros objetivos importantes, tais como:

a) redução da estatização e da concentração do SBPE;

b) redução do desequilíbrio de oferta e demanda de recursos dentro do SBPE;

c) redução dos desvios de recursos do SFH pelas Caixas Econômicas;

d) redução do excesso de liquidez das entidades ligadas a bancos;

e) redução da pressão das entidades independentes por novas agências.

Continuando a estatização e a concentração, é evidente que menor será o poder do BNH de impor as suas diretrizes.

Os repasses do BNH devem estimular o aumento da oferta nos setores carentes.

Outra sugestão é de manter-se a linha de empréstimo para produção de habitações pelo BNH e a reabertura integral do Sistema para:

a) financiamentos de infra-estrutura e urbanização de lotes;

b) financiamentos de obras comunitárias;

c) financiamentos a materiais de construção com repasse;

d) financiamentos de unidades velhas de menor valor com repasse do BNH;

e) financiamento de reforma de moradias.

Os impostos territorial e predial urbanos, são também instrumentos para estabilizar o preço dos terrenos.

Quanto às medidas visando o preço da terra urbana, são de efeitos mais complexos e de mais longo prazo. Entretanto, tornam-se necessárias para o alargamento do mercado de construção e para o atendimento de faixas de menor renda da população evitando-se no futuro a pretensão de se atingir tais objetivos com medidas superficiais de cunho estritamente financeiro.

Essas medidas seriam relacionadas a:

a) tributação dos lotes e terras urbanas;

b) apoio financeiro aos municípios e regulação de seu endividamento;

c) linha de financiamento para urbanização por empresários privados;

d) linha de financiamento para equipamentos comunitários;

e) venda a um só tempo de terrenos em poder do Estado;

f) permissibilidade para edificação ao nível econômico, na zona urbana e periferias.

As SCIs e APEs poderiam ter os seus limites operacionais aumentados para 30 vezes o patrimônio líquido.

Limites operacionais baixos, significam custos altos.

As SCIs e APEs são entidades que operam com tripla garantia, além do capital:

a) garantia hipotecária;

b) garantia do seguro (todas as operações são seguradas);

c) garantia do BNH, ao qual pagam seguro de depósitos e de Letras Imobiliárias.

Não há fundamentos que justifiquem a equiparação de seus limites de capital aos limites de entidades financeiras que operam em outras áreas de muito maior risco e sem seguros.

A revisão deste critério e a adoção das demais medidas acima sugeridas, dentro de uma estratégia ampla e coordenada, criarão as condições necessárias para uma nova fase de expansão do próprio BNH.

Simultaneamente, o BNH e SFH ganhariam um colorido novo de forte aspecto social como todos desejam.

O Empresário Independente do SBPE é consciente de sua responsabilidade social, quer e irá contribuir para o atendimento da classe de renda baixa, desde que lhe sejam indicados caminhos que não inviabilizem suas empresas e todo o sistema privado de financiamento a habitação.

Sr. Presidente, Srs. Deputados, a indústria de crédito imobiliário e porque não dizer toda a indústria imobiliária está exigindo maior flexibilidade.

Algumas distorções devem desde logo ser corrigidas.

Há necessidade de aprovação do Projeto de Lei n.º 377-A, de 1975, que cria condições de renovação de edificações desgastadas pelo tempo que depreciam o valor unitário de unidades em condomínio, em relação ao valor do terreno.

O Projeto de Lei apresentado a esta Casa pela Câmara Brasileira da Indústria de Construção Civil, dispondo sobre a emissão, em operações imobiliárias, de notas promissórias expressas em UPC, deveriam ter tratamento urgente.

A situação da legislação sobre terrenos de Marinha é insuportável a um país que deseja acompanhar o desenvolvimento das grandes nações industrializadas.

Do mesmo modo, o arcaico processo cartorial deve ser agilizado pela modernização que se impõe. Modernização não significa oficialização.

E o que me parece absolutamente prioritário, é a correção da legislação sobre o registro legal de garantias hipotecárias, sobre o que me permito apresentar a V. Ex.as, sugestão no sentido de se criar uma lei, também em caráter de urgência, objetivando proteger o adquirente de imóveis financiados pelos Agentes Financeiros do BNH.

Deve ser vedado ao Registro de Imóveis efetuar qualquer tipo de registro ou averbação hipotecária de qualquer instrumento que diga respeito a propriedade ou a ônus reais que envolvam imóveis em construção ou prontos, sem a anuência expressa do Agente Financeiro do BNH financiador ou titular de garantia hipotecária do imóvel objeto da alienação ou oneração.

Tem ocorrido no SFH, alienação de imóveis em construção ou prontos, por agentes incorporadores, a terceiros de boa fé, sem o conhecimento da existência, por estes, de débitos hipotecários, onerando o bem objeto da transação.

Tal instrumento legal deveria levar em consideração os seguintes pontos que permito ressaltar:

1. Tendo o BNH passado a banco de segunda linha, não realiza mais financiamentos a mutuários finais passando essa operação a ser realizada pelas demais entidades do Sistema Financeiro da Habitação. Para atender a essa realidade, torna-se necessário acrescentar ao art. 290 da Lei n.º 6.015, de 31-12-73, com as alterações decorrentes da Lei n.º 6.216, de 10-6-75, um parágrafo dispondo: "O disposto neste artigo e nos parágrafos 1.º e 2.º aplica-se, igualmente, às operações em que fazem parte as demais entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação".

2. Torna-se comum no Sistema Financeiro da Habitação a constituição de uma ou mais hipotecas sobre um mesmo imóvel e em favor de um só credor. E, mesmo quando em favor de credores diferentes, a instituição da Cédula Hipotecária, agilizou a comercialização dos créditos, fazendo com que muitos credores de 1.ª hipoteca adquirissem os créditos garantidos por 2.ª hipoteca.

3. Confundindo-se o credor de 1.ª e 2.ª hipotecas numa só pessoa, não se justifica perder a prioridade de inscrição pelo

simples fato de unificação das dívidas. Por isso julgo necessário um artigo dispondo: "A emissão e averbação de Cédula Hipotecária representando consolidação de débitos hipotecários em um só credor, garantidas por uma ou mais hipotecas de inscrição seqüencial, quanto à ordem, não implica na mudança da ordem de preferência dessa ou dessas hipotecas, cujos débitos consolidados garantem, em relação às demais hipotecas posteriores que garantam dívidas não incluídas na consolidação".

4. Medidas para proteger o mutuário e agilizar o processo de financiamento, compreendendo o acréscimo de um parágrafo ao art. 11 da Lei n.º 5.741, de 1.º-12-71, no qual se estabelecesse que: "Constituem novação subjetiva, para os efeitos deste artigo: a) a mudança de prazo, juros, taxas ou plano de pagamento de dívida; b) a mudança de plano de reajustamento das prestações e/ou de correção monetária do saldo devedor; c) a consolidação de prestações e/ou de juros em atraso, multas e/ou mora; d) a mudança de credor observando o disposto nos artigos 16 e 17 do Decreto-lei n.º 70, de 21-11-1966.

5. Segundo estabelece o Decreto-lei n.º 24.778, de 14-7-34, o crédito garantido por hipoteca pode ser objeto de penhor, considerando-se o crédito, para esse efeito, coisa móvel.

Ora, o penhor de coisa móvel, segundo dispõe o Código Civil, pode ser realizado por instrumento particular firmado pelas partes e lavrado em duplicata, ficando um exemplar com cada um dos contratantes, qualquer dos quais podendo levá-lo à transcrição (art. 771).

A Lei n.º 6.015, de 31-12-73, com as alterações decorrentes da Lei n.º 6.216, de 30-6-75, estabelece, no inciso II, do art. 127, que a transcrição do penhor comum sobre coisas móveis é feita no Registro de Títulos e Documentos.

Em vista disso, para agilizar a mecânica atualmente utilizada proponho um artigo assim: "A caução em garantia de créditos hipotecários representados ou não por Cédulas Hipotecárias valerá contra terceiros desde que o seu instrumento que individualizará as Cédulas Hipotecárias ou créditos e respectivos registros hipotecários, seja transcrito no Registro de Títulos e Documentos do município do imóvel".

6. Tem ocorrido no Sistema Financeiro da Habitação, vários casos de alienação de imóveis em construção ou prontos, por agentes incorporadores, a terceiros de boa fé, sem o conhecimento do credor financiador que teria que anuir no instrumento expressando sua concordância até para informar o adquirente da existência de um ônus sobre o bem objeto da transação. Para esse fim, torna-se necessário um artigo, dispondo: "É vedado ao Registro de Imóveis, ao Registro de Títulos e Documentos, sob pena de perda do cargo, do Oficial e Serventuário responsável efetuar qualquer tipo de registro ou averbação hipotecária ou transcrição de qualquer instrumento que diga respeito a propriedade ou a ônus reais que envolvam imóveis em construção e prontos, sem a anuência expressa do Agente Financeiro do BNH financiador ou titular da garantia hipotecária ou caucionária do imóvel objeto da alienação ou oneração".

Muito agradeço a atenção de V. Ex.ªs

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra, para inquirir o depoente, ao nobre Deputado Fernando Gama, relator desta Comissão Parlamentar de Inquérito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Depoente, Dr. Ronald Guimarães. O trabalho que V. S.ª traz a esta Comissão exige muita atenção, muito estudo e meditação, dada as considerações de ordem social, econômica e financeira contidas neste documento e que entendemos da maior valia para os trabalhos desta Comissão. Efetivamente, V. S.ª faz uma análise profunda do sistema financeiro da habitação, mas que nos induz no tocante àquilo que V. S.ª afirmou. V. S.ª afirma que a legislação que disciplina o BNH comete erro básico quando determina ao BNH o atendimento preferencial da classe de menor renda, chamada popular, que aqui e em qualquer outro país do mundo não tem poder de compra.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Posso esclarecer a V. Ex.ª, se me permite. Acontece o seguinte: a lei que criou o BNH estabeleceu, realmente, que o BNH seria uma agência governamental para estimular a construção de casas populares. Entretanto, posteriormente, foi criado o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que é um dinheiro quente e esses recursos foram dados a serem geridos pelo BNH que, ao mesmo tempo, se transformou em gestor desses recursos e agência para habitação popular. E se V. Ex.ªs me permitem, a grande confusão que se faz exatamente, é não separar as duas funções sociais do BNH. Então, usando o melhor do meu entendimento, poderia dizer a V. Ex.ª, que o BNH tendo que remunerar ao povo, que é o depositante do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, com juros e correção monetária, ele necessariamente teria que emprestar esses recursos cobrando juros e correção monetária.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É o que vem ocorrendo, justamente. Essa a pergunta que iria fazer a V. S.ª Dentro dessa sistemática, uma vez que o dinheiro do BNH custa juros e correção monetária, pelo que depreendi na primeira parte da afirmação de V. S.ª, o BNH não tem condições de atender a faixa social de menor poder de compra a não ser que o dinheiro seja subsidiado. Foi isso que V. S.ª quis dizer?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Usando o melhor do meu entendimento, diria que o BNH tem condições de fazer alguma coisa e fez muito, além do que imagina. Entretanto, o problema é gravíssimo. Não é com a utilização muito bem gerenciada dos recursos do FGTS que o BNH conseguirá emprestar dinheiro a zero custo para a classe popular, para resolver o problema do setor. O problema só será resolvido com uma estratégia de barateamento do custo do terreno, barateamento do custo da construção. O DX no custo do financiamento na formação de uma casa é muito pequeno. No meu entender, o BNH não tendo recursos orçamentários, simplesmente não pode atuar com o vigor que a hora exige.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A minha pergunta está exatamente dentro da resposta de V. S.ª Estou entendendo porque acredito até que V. S.ª foi contraditório, quando diz que com a função social de uma agência governamental para a habitação popular, que aqui como em qualquer país do mundo só tem condições de viabilizar os seus objetivos através do subsídio. E V. S.ª fez a afirmativa neste instante, de caráter subjetivo, de que o BNH fez muito, muito mais do que se esperava. Não se nega o que ele fez. Mas mesmo assim a situação, pela simples leitura do documento que V. S.ª nos traz, é calamitosa, praticamente insolúvel se não houver uma modificação substancial na legislação concernente ao BNH, principalmente para as classes de mais baixa renda, uma vez que pela informação de V. S.ª as classes de mais alta renda já estão perfeitamente se adaptando ao sistema. É esse o pensamento de V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª, usando o meu entendimento e a minha pouca experiência no trato do assunto legislativo, que a lei que trata da parte financeira da questão deve ser modificada, e principalmente, há necessidade de uma legislação de ocupação racional do solo urbano. Porque se V. Ex.ª me permite exemplificar, os grandes conjuntos habitacionais do Grande Rio de Janeiro estão situados a cerca de 45 km dos locais de trabalho, enquanto que na Av. Presidente Vargas seria possível, se a lei permitisse, colocar-se edifícios sem prejudicar a ecologia, que poderiam abrigar uma população de 250 mil pessoas. Entretanto, como não existe uma legislação que a isso se prenda, isso se torna impossível. Então, é preciso ter uma lei que permita que a ocupação do solo seja no sentido do homem e não no sentido da arquitetura. Devo dizer a V. Ex.ª que o BNH teria, necessariamente, que subsidiar a habitação popular e para isto ele pode, exatamente, utilizar-se dos lucros propiciados pelos empréstimos que faz aos seus agentes, que emprestam à classe de renda média e parece que se faria uma justiça social através da distribuição da renda. É a minha opinião, se V. Ex.ª me permite.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Efetivamente, o alto custo dos terrenos, a especulação imobiliária desenfreada, o alto custo da construção, vêm paulatinamente excluindo a atuação do BNH nesse setor. Mas, V. S.ª acha que somente os lucros do BNH seriam suficientes para subsidiar esses financiamentos? Qual a fonte de lucro do BNH?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — A fonte de lucro do BNH é a diferença cobrada pelos juros aos seus agentes financeiros, que operam a uma faixa média eu diria de 7,8% ao ano e os juros que ele paga aos depositantes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Essa diferença é o lucro do BNH que se deve situar em torno dos seus dois bilhões e meio de cruzeiros por ano. Os balanços do BNH são publicados mensalmente na **Conjuntura Econômica** e confesso a V. Ex.ª que não os tenho lido.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É a defasagem entre o custo da operação...

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Entre o custo do dinheiro e o valor da renda desse dinheiro, que é suportado pelos agentes financeiros do BNH.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas mesmo assim acha V. S.ª que só esses recursos seriam necessários para subsidiar, dado o quadro pessimista que V. S.ª nos traz?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não posso informar a V. Ex.ª porque realmente não me detive neste exame e não sou um especialista em habitação popular. Posso dizer a V. Ex.ª, que o BNH e o sistema dispõe de recursos para atendimento à classe média. Poderemos atuar na camada popular, suplementarmente à atuação do Estado. Mas confesso a

V. Ex.ª que não conheço país do mundo que tenha resolvido o problema da habitação popular. O país mais rico do mundo em números **per capita**, que é a Suécia, tem um déficit habitacional muito grande. Os problemas que ocorreram nos Estados Unidos, na agência de habitação popular, constituíram as mais dramáticas derrotas em termos de se fazer alguma coisa para a classe pobre.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª citou a Suécia e os Estados Unidos. V. S.ª que esteve na Suécia, encontrou situação como existe no Brasil, de favelas?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É um pouco diferente porque com as condições de clima na Suécia, uma pessoa não pode morar numa casa como mora no Brasil, porque morreria no inverno. Mas no interior da Suécia existem sub-habitações. Apesar da sua pouca população e sua renda **per capita** altíssima, não foi possível resolver. É um problema muito, muito difícil. Nos Estados Unidos hoje em dia, segundo dizem as estatísticas, encontram-se aproximadamente 10 milhões de pessoas que vivem subunanamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Seria 5% mais ou menos da população.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria que sim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª preconiza, aqui, um subsídio no seu relatório. Inclusive cita que em outros países o subsídio oscila de 10 a 60%?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É subsídio indireto, não é subsídio através de benefícios fiscais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Outra afirmativa de V. S.ª, e que de certa forma contraria alguns depoentes da área financeira de V. S.ª, de sociedades de crédito imobiliários e IAPEs, é de que o índice de inadimplência junto aos agentes financeiros cresce 1% ao mês, em virtude do baixíssimo retorno da classe popular. E os depoentes que aqui estiveram, muitos deles, se não me falha a memória, a maioria até, nos informam que não. O índice de inadimplência é baixíssimo, é quase inexistente.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Deputado, preciso esclarecer a V. Ex.ª Houve um entendimento provavelmente por falta de boa redação. O que aconteceu foi o seguinte: quando as sociedades de crédito imobiliário foram obrigadas a financiar maciçamente a classe popular, em 1971, os atrasos que se verificaram naquela época cresciam à taxa de 1% ao mês. Então o BNH, para fazer diluir esse atraso, aumentou o valor do financiamento unitário para 2.250 UPCs. Então, o maciço retorno da classe média fez diluir o baixo retorno da classe popular.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O BNH aumentou a faixa de financiamento para quem tinha mais poder aquisitivo, conseqüentemente em condições de solver seus compromissos, de pagar suas prestações, e esse fluxo de recursos veio contrabalançar o baixo retorno da classe popular.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Posso exemplificar a V. Ex.ª, que em dezembro de 1972, o atraso da Delfin-Rio, era de 12,2% e esse atraso hoje está a menos de 1,4%. A Delfim-São Paulo na mesma ocasião, dezembro de 1972, tinha 5,62% de atraso e hoje está com 0,40%. O que ocorreu é que naquela época não havia qualquer subsídio, a classe popular mal informada a respeito do funcionamento da correção monetária informava mal as suas rendas familiares, imaginando que com o decorrer do tempo houvesse um solução de perdão. Não se acreditava na seriedade do sistema. Isso fez com que muita gente comprasse imóveis que não poderia pagar. Com o tempo isso foi-se ajeitando, quem comprou um apartamento de 3 quartos mudou para um apartamento de 2, cuja prestação era compatível com a sua renda familiar; o trabalho de ensinamento do sistema foi sendo melhor, as cobranças dos agentes financeiros aperfeiçoando-se e, hoje, a média de atraso na minha empresa, por exemplo, é de 0,70%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª poderia me dizer qual a média dos financiamentos, na sua empresa, nessa faixa de renda mais baixa, digamos assim, financiamentos de 500 UPCs? Porque o BNH aumentou de 350 para 500 UPCs o financiamento.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Na classe baixa. Devo dizer a V. Ex.ª que minha empresa se dedica, quase com 60% das suas aplicações, à região do ABC, em São Paulo, e o financiamento médio, naquela região, foi, há tempos, de 800 UPCs. Temos aproximadamente 40% do nosso ativo em 800 UPCs, com atraso muito pequeno. Ocorreu que essa unidade, construída em 1970 e vendida por 900 UPCs, hoje custa, para ser construída, 3.000 UPCs. Quer dizer, a valorização dos imóveis fez com que as pessoas pagassem prontamente os seus débitos. Nós fazemos muitos financiamentos para empregados da indústria automobilística, cujas fábricas estão se mudando para Taubaté. Então, é muito comum uma pessoa que está de mudança vir à Delfim e dizer: "qual é o meu saldo devedor? Preciso vender minha casa porque vou mudar-me para Taubaté." Há casos em que a pessoa já pagou 50% do preço, deve os outros 50%, vende o imóvel e realiza um lucro de 250%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa situação, necessariamente, leva cada vez mais à impossibilidade do financiamento para aquisição ou habitação no que se refere às classes de menor poder aquisitivo, de mais baixa renda.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Sem dúvida, porque o custo de construção e o custo do terreno, cada vez mais altos fazem com que o acesso da classe popular aos primeiros terrenos da periferia urbana, digamos assim, fique numa posição de impossibilidade. Devo dizer a V. Ex.ª que, em São Bernardo do Campo, há três anos, um terreno para habitação popular custava seis cruzeiros o metro quadrado. Hoje V. Ex.ª deverá encontrar ofertas em torno de 400 cruzeiros o metro quadrado. Em São José dos Campos o terreno custava um cruzeiro o metro quadrado, em 1972, e hoje estão sendo vendidos a 700 cruzeiros o metro quadrado. É de um para setecentos. É algo realmente insuportável. É uma especulação imobiliária que não há país que possa suportar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Está exacerbada.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Absolutamente insuportável. V. Ex.ª imagina que se faz uma grande publicidade e convoca-se o investidor para comprar um apartamento na planta para vendê-lo quando pronto, realizando lucros de 100%. Imóvel não foi feito para sofrer investimento especulativo, pois é um bem social. Eu defendo — V. Ex.ª me permitirá dizer — a proibição de venda de imóvel durante a fase de construção. O imóvel deve ser vendido pronto para se evitar especulação. Não sei como fazer isso, mas é a principal maneira de, junto com uma nova lei de solo urbano, aumentando-se a oferta de terreno, evitar-se o encarecimento, porque está chegando a um ponto que não é possível. Devo dizer a V. Ex.ª que um apartamento de sala e dois quartos, de 30 metros quadrados — tive notícia — foi vendido na semana passada no Rio de Janeiro, na Tijuca, por um milhão de cruzeiros. Esse é o preço mais alto do mundo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Deve existir efetivamente uma faixa de especuladores, nessa área, que compram na planta, como disse V. S.ª e revendem. E, dentro daquela isenção de impostos propiciada pela lei, eles podem instalar um negócio em que não pagam imposto nenhum, ou seja, a compra e venda de dois apartamentos por ano. V. S.ª também sugere que 30 ou 60% do valor das prestações dos adquirentes — estou me referindo mais à faixa de mais baixa renda, porque, antes do BNH, em toda a história do Brasil e do mundo, quem tem renda sempre comprou casa, com ou sem o BNH. Talvez, agora, com o BNH, essa faixa tenha melhores condições de adquirir casas. O grande problema tem sido — e é do mundo inteiro, do Brasil principalmente — o dessa classe social menos favorecida, de mais baixa renda. Segundo a Fundação Getúlio Vargas, 43% da população ativa brasileira está na faixa de um salário mínimo e 73% na faixa de dois salários mínimos. Então, o BNH deve voltar-se exatamente para essa faixa com maior prioridade, com maior intensidade. Então, esses 30 ou 60% seriam suportados por um sistema de benefícios fiscais. Existem, por exemplo, os incentivos fiscais para o Nordeste, que têm dado bons resultados, afora algumas deficiências, mas parece-me que se instalaram muitas indústrias naquela região, dando trabalho à mão-de-obra ociosa etc., da SUDAM e até para o setor de turismo, já que do Imposto de Renda pode-se deduzir uma parte para o turismo. E, quanto ao Decreto n.º 157, inclusive tenho feito algumas pesquisas e ainda não encontrei na classe média quem saiba onde se encontra o seu 157, ninguém toma conhecimento. As pessoas me dizem: "faz quatro anos que estou descontando, recebo o aviso do banco e não sei quanto vale." Fiz um levantamento e verifiquei que, quanto ao 157, quem depositou, em 1971, a importância de 1.991 cruzeiros, tem, hoje, apenas 700 cruzeiros. Se deduzirmos a desvalorização da moeda etc., ele não tem nada. O Governo não lucrou, mas houve a evasão de rendas, porque deixou de entrar aquela porcentagem de 12%. O mercado de capital, parece-me que também nada lucrou, já que também está em crise desde 71, numa crise quase que insuportável, e o investidor também não lucrou. Seria, talvez, o caso de se estabelecer uma espécie de incentivo fiscal dessa natureza diretamente para esse subsídio, porque, evidentemente, o BNH só com o seu lucro não poderia suportar. Qual a opinião de V. S.ª?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que realmente é necessário estabelecer um sistema de benefício fiscal. Eu não sei como fazer, porque confesso a V. Ex.ª que não sou um econometrista, mas existem fórmulas. Precisa-se, para resolver o problema, do subsídio. E isso, no meu entender, só

Cx: 4
PRC Nº 112/1976
222

através de benefício fiscal, do contrário cada vez menor número de pessoas estariam a subsidiar e cada vez um maior número de pessoas se beneficiariam, e um dia acabaria. Então, o benefício fiscal faz com que a reciclagem desses números possa fazer o sistema todo caminhar sem que, um dia, haja solução de continuidade, a exemplo do que existe nos sistemas de benefício fiscal para o Nordeste, que V. Ex.ª citou. Quer dizer, são recursos que, carreados, não sei se são bem ou mal aplicados, eu desconheço. Mas existem fórmulas de policiar o problema da habitação. Entendo que não se pode, num país pobre como o nosso, como V. Ex.ª citou, em que 43% das pessoas vivem com um salário mínimo, ofertar habitação humana com base no preço do terreno e no custo da construção existente atualmente. Isso realmente é impossível. É uma tarefa que ninguém pode realizar. Evidentemente, temos que imaginar um sistema de benefício fiscal para, através da distribuição interna, tirar de quem tem para quem nada tem. Como fazer, confesso a V. Ex.ª que desconheço, mas sei que se faz.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O subsídio pura e simplesmente oriundo de verbas orçamentárias pressionaria a espiral inflacionária.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Sem dúvida.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O subsídio teria que vir do incentivo fiscal que não fosse inflacionário, por exemplo, de uma Loteria Esportiva e outros incentivos que existem por aí. Há tantos recursos que não inflacionários, que poderiam, então, subsidiar essas habitações, sem o que, segundo V. S.ª, não há condição mesmo de o BNH, na forma em que está posta, atender a essa área, já que a outra, parece-me, vem sendo atendida razoavelmente, embora, segundo os dados, existam muitos problemas. V. S.ª falou aqui em "entidades financeiras não habitacionais que pretendem forçar a redução dos benefícios de caderneta de poupança, como forma de induzir o povo, que é o grande depositante, a poupar em papéis sofisticados de liquidez duvidosa". Depois nos traz números em que essas entidades não habitacionais estão em posição percentual, em termos de arrecadação das APEs, superiores às entidades independentes, desligadas do sistema financeiro.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — As entidades não habitacionais não fazem parte do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Eu me referi às demais entidades financeiras. Estabeleceu-se, no Brasil, um grande debate no sentido de se descobrir qual é o perfil do depositante de caderneta de poupança, se ele é um investidor ou se é um poupador. Como a caderneta de poupança obteve um relativo sucesso e os investidores, parece, se desencantaram com as Bolsas de Valores, por motivos que desconheço, imaginou-se que o investidor de bolsa tivesse sido atraído pelo depósito da caderneta de poupança. Então, começaram a surgir, nos jornais, críticas das entidades no sentido de se permitir a todas as instituições financeiras, bancárias, a captação de recursos em caderneta de poupança para aplicação em outros setores que não os habitacionais. E é exatamente isso que digo: o poupador brasileiro, pelo menos na minha empresa é poupador, não é investidor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Os recursos da caderneta de poupança não devem ser especificamente aplicados para fins de habitação?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Devem, mas existe uma grande corrente de instituições financeiras que desejam autorização governamental para captar caderneta de poupança e aplicar em setores que não o habitacional, alegando que nós temos recursos em demasia. E eu, justamente, procuro — e V. Ex.ª haverá de perdoar minha falta de experiência e poderá melhor me esclarecer — provar que nós temos apenas 37% dos recursos de que necessitamos para os próximos 10 anos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª também falou nos empréstimos externos, decorrentes de colocação de letras imobiliárias no exterior e que iriam a 200 milhões de dólares.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Calculo que sim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E se referiu também "ao banco de investimento através da Resolução n.º 63". Tem havido empréstimos que sejam do conhecimento de V. S.ª, é evidente — V. S.ª não é obrigado a responder a esta pergunta, porque não é obrigado a saber, mas eu a faço de qualquer forma — V. S.ª tem conhecimento de que através da Resolução n.º 63 tem havido operações, por parte de empresas comerciais e de investimento, para aplicação no Sistema Financeiro da Habitação?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Diria a V. Ex., que é um grande conhecedor do mercado financeiro, porque passou a sua vida no Banco Central, que houve durante certo tempo, acredito que de 71 a 73, uma grande euforia, por parte dos incorporadores imobiliários, no sentido de obtenção de recursos para compra de terrenos e construção de edifícios. As companhias de crédito imobiliário não dispunham de recursos suficientes, naquela ocasião, mas dispunham de letras imobiliárias, cujo mercado comprador, naquela época, era um pouco preguiçoso, digamos assim. Entretanto, o Brasil desfrutava e desfruta hoje de grande crédito no exterior. Aos banqueiros estrangeiros a garantia da letra imobiliária para um empréstimo a uma empresa de construção no Brasil era uma garantia muito importante, porque trazia à tona a garantia indireta do Governo Federal. Então, a coisa se processava da seguinte maneira: o banqueiro estrangeiro, através da Lei n.º 4.131, fazia um empréstimo, vamos admitir, de um milhão de dólares para uma empresa construtora, que, com esses recursos, adquiria com um contravalor em cruzeiros, um milhão de dólares de letras imobiliárias, e os deixava em garantia numa instituição financeira, do pagamento de juros e do principal do empréstimo externo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª está se referindo à Lei n.º 4.131?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Também aconteceram vários empréstimos com base na Resolução n.º 63.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Com essa afirmação, V. S.ª sugeriu assim uma indagação. Não seria a Resolução n.º 63 um dos fatores preponderantes dessa exarcebação, dessa loucura na especulação imobiliária que se vem processando? Porque a Resolução n.º 63 — V. S.ª deve saber até melhor do que eu, porque estou afastado já do banco há muito tempo...

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não acredito, sou aluno de V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ainda quando o Presidente do Banco Central esteve nesta Casa eu lhe fiz essa interpelação. Ele ficou de respondê-la depois, mas ainda não recebi sua resposta. Quanto ao Banco do Brasil, por exemplo, um pequeno agricultor que precisa de um financiamento de 10 mil cruzeiros, para plantar feijão, milho, necessários à sua subsistência e para a venda, para a colocação dos produtos de primeira necessidade no mercado de gêneros alimentícios, é obrigado a fazer um orçamento de aplicação de crédito discriminado, de 10 mil ou 20 mil cruzeiros. E o fiscal, a cada parcela que ele levanta durante o período agrícola, vai lá verificar se ele aplicou, se comprou a semente, se plantou etc. Mas, na Resolução n.º 63, a coisa funciona diferente. Se sou amigo do banqueiro, não preciso nem emitir letras imobiliárias. Eu vou ao banqueiro, converso com ele, ele telegrafa para Nova Iorque ou Londres — seja para onde for — e me concede 5, 10 ou 20 milhões de dólares. Isto está endividando o País, evidentemente. No mesmo instante, recebo, automaticamente, a importância correspondente em cruzeiros, que, no caso, por exemplo, seria 110 milhões de cruzeiros. O banqueiro não pergunta a finalidade daquele dinheiro. As empresas construtoras, as empresas financeiras de construção vão, no entanto, diretamente aplicá-lo na compra de terrenos, provocando, assim, uma especulação e uma alta vertiginosa. Já que há o pressuposto de que, de acordo com a 63, eles estão investindo em especulações imobiliárias, eles podem ser um dos agentes dessa especulação desenfreada, dada a desnecessidade de qualquer prestação de contas quanto à finalidade do financiamento. Não acha V. S.ª que essa Resolução n.º 63 deveria também ser regulamentada no sentido de que ficasse clara, definida a finalidade do financiamento?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Diria a V. Ex.ª que não sou um especialista em crédito comercial, mas entendo que a Resolução n.º 63, que procurou regulamentar a Lei n.º 4.131, estabelece que a finalidade dos recursos obtidos através dessa Resolução é a formação de capital de giro. Evidentemente, torna-se muito difícil policiar a boa aplicação dos recursos por parte dos bancos ou por parte das próprias empresas, que poderão sempre alegar que necessitam dos recursos para capital de giro, mas vão aplicá-los em outros setores. Não saberei informar a V. Ex.ª se houve ou não empréstimos através da Resolução n.º 63 que se destinaram à aquisição de terrenos. Posso informar que calculo em 200 milhões de dólares os empréstimos obtidos...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — ... com letras imobiliárias...

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — ... com letras imobiliárias dos quais imagino que 40% já tenham sido liquidados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Veja V. S.ª que fator de enriquecimento, até ilícito, porque está comprometendo o País na sua balança comercial. O dólar tem sido desvalorizado, de 72/73 para cá, numa média de 14 a 18% ao ano.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Um pouco menos que a correção monetária.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Exato. E muito menos, num percentual ínfimo, que a valorização do imóvel. Então torna-se um grande negócio tirar uma importância em dólar — 10 ou 20 milhões de dólares — num banco, com base

na 63, e aplicar na compra desses terrenos, que, como diz V. S.ª, de seis cruzeiros passaram para 400 o metro quadrado. Então, a Resolução n.º 63 é um fator da especulação imobiliária. Há outros Deputados que irão também inquirir o ilustre Depoente. Na condição de Relator, eu teria muito que perguntar, mas as inquirições que serão feitas no decorrer desta reunião irão também ilustrar o trabalho do Relator.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — De qualquer forma fico ao inteiro dispor de V. Ex.ª para quando de mim necessitar, V. Ex.ª simplesmente me convoca que estarei ao inteiro dispor de V. Ex.ª para qualquer esclarecimento adicional que julgar necessário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Muito obrigado. Quero também enaltecer o trabalho de V. S.ª, no tocante ao Sistema Financeiro de Habitação, e quando nos sugere, inclusive, soluções, com propostas de elaboração de projetos de lei, com todos fundamentos que nos darão condições excelentes para que possamos realizar nosso trabalho.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — V. Ex.ª me perdoe, mas a elaboração de projetos de lei foi um atrevimento de minha parte. Mas é que a solução de que necessitamos é tão urgente que tomei a liberdade de atrevidamente fazer isso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nós a recebemos com satisfação, porque é uma colaboração excelente. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados, a Presidência coloca para a decisão — e quer ouvir a opinião dos Srs. Parlamentares — a seguinte questão. Temos inscritos, para inquirir o Depoente, mais nove Parlamentares, e ainda hoje iremos colher, simultaneamente, é bem verdade, os depoimentos do ex-Presidente da COPEG, em 1974, e do atual Presidente. A Presidência quer saber dos Srs. Parlamentares sobre se desejam que o atual Depoente encerre seu depoimento — e a Presidência faria uma pausa para a segunda parte desta sessão — ou se desejam interromper esse depoimento. Tem a palavra o Deputado Fábio Fonseca.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sugiro que continuássemos após o período estipulado para o almoço, porque a noite de ontem já foi bastante tumultuada. Estivemos aqui até quase uma hora da manhã.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — E deveremos encerrar esta sessão, impreterivelmente, às 19 horas, pois haverá duas sessões do Congresso marcadas para hoje às 19 e às 21 horas. A Mesa faz a seguinte sugestão: continuaremos até às 14 horas a ouvir o depoimento do Dr. Ronald Guimarães, faremos uma pausa de uma hora e prosseguiremos com sua inquirição, para, em seguida, ouvir os depoimentos do ex-Presidente da COPEG. A reunião será, então, interrompida às 14 horas. Tem a palavra o seguinte orador para inquirir, Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo. Havendo um grande número de inquiridores, a Presidência faz um apelo para que as perguntas sejam breves, a fim de que possamos chegar a bom termo nos nossos trabalhos de hoje.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, ilustre Depoente Dr. Ronald Guimarães, Presidente do Grupo Delfin, li atentamente sua exposição assim como ouvimos sua explanação, e muito teríamos que perguntar. Mas, em primeiro lugar, desejo cumprimentar V. S.ª pelo trabalho apresentado, no qual trouxe a esta Comissão, sem sombra de dúvida, subsídios que nos irão valer, no final, para que apresentemos ao Governo sugestões também para que haja modificação no sistema habitacional, em seu sistema de financiamento. Algumas das minhas perguntas se acham prejudicadas, dada a inquirição feita pelo ilustre Relator. Assim sendo, gostaria apenas de um esclarecimento — se for possível fazê-lo. Disse V. S.ª que, da captação de poupança, a Caixa Econômica Federal detém 63%. Gostaríamos de saber se a Caixa Econômica Federal tem operado em financiamentos de casa ou apartamento a classes de menor renda.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Diria a V. Ex.ª que não tenho as cifras exatas quanto ao valor das aplicações da caixa econômica no que se refere às camadas de menor renda, mas poderia dizer que, principalmente no interior do País, a Caixa Econômica vem realizando um trabalho estupendo de financiamentos à classe baixa, o que não ocorre nas principais cidades do País. Diria, ainda, que pelo menos 20% do ativo da Caixa Econômica deve compor-se de financiamentos destinados à classe de renda baixa. É a estimativa que faço.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Muito obrigado. Na página 4 de sua exposição V. S.ª diz: "Como forma de transferência de renda para classes menos favorecidas, o Presidente Geisel determinou um benefício fiscal de 12% sobre as prestações, benefício que é suportado pela receita de juros cobrados pelo BNH aos seus agentes." Nós sabemos que a grande dificuldade que vem ocorrendo — e V. S.ª também o afirma quando diz que é um erro no Sistema Financeiro de Habitação, e nós concordamos com isso — é que não há possibilidade, dentro da fórmula atual, nem através de outra, especial, de resolver esse problema. Para o Governo devolver esses 12% que são uma parte do lucro, vamos dizer assim, do próprio BNH e considerando-se também o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço — que dá ao trabalhador, no meu entender, um dinheiro que ele não tem, porque é uma forma de tirar do empregador um dinheiro a favor do trabalhador — esse dinheiro poderia não sofrer os juros de correção monetária que sofre, para ser levado em benefício de construção de casa para pessoal de menor renda. Deste modo, não seria também uma medida juntarmos esses lucros e dar ao Fundo de Garantia menor rentabilidade, quer na parte de juros, quer na correção monetária, para que se pudesse realmente construir casas para quem tenha menores condições financeiras?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Se V. Ex.ª me permite, o Governo está fazendo isso, indiretamente, desde quando permitiu os saques das contas do Fundo de Garantia para aquisição ou amortização dos débitos oriundos de aquisição de imóveis financiados pelo BNH ou seus agentes. Eu me permito discordar de V. Ex.ª. Acho que a conceituação do subsídio indireto me parece a boa técnica do subsídio. Hoje, o trabalhador, o depositante do fundo recebe correção monetária de 5%. Indiretamente, ele tem o direito de, a qualquer instante, sacar aquele dinheiro para comprar ou amortizar seu débito. Se V. Ex.ª me permite afirmar, acho que a idéia de V. Ex.ª, que é muito boa, está sendo utilizada recentemente a partir de uma decisão da diretoria do BNH.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª Há um dado aqui na exposição de V. S.ª...

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Permite V. Ex.ª um aparte?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência quer esclarecer ao Deputado JG de Araújo Jorge que, nas Comissões Parlamentares de Inquérito, tratando-se de depoimento, não são admitidos apartes.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Agradeço a informação, Sr. Presidente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Na página 18 V. S.ª diz que "a produtividade que é permitida nos transportes das pessoas diariamente entre seus domicílios e os locais de trabalho mede três horas e 40 minutos e seria responsável, se aproveitada, na adição de outros 10% na formação do Produto Interno Bruto".

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Se V. Ex.ª me permite, o que me parece mais desumano nisto tudo é o fato de que o trabalhador brasileiro gastar esse tempo todo se locomovendo. Na região de São Paulo, que freqüento, recentemente iniciou-se a construção de um conjunto habitacional a 64 quilômetros da Praça da Sé, sendo que as pessoas demoram exatamente três horas para lá chegar e seis horas para voltar. São seis horas, pois, perdidas em condução. De poucas casas que se iniciaram, hoje praticamente encontramos uma população de 50 mil pessoas morando a essa distância, porque simplesmente ninguém pode pagar mais do que 300 cruzeiros, que é o custo daquela prestação naquele local. É praticamente terra agrícola transformada em habitacional, sem qualquer infra-estrutura, sem luz, sem água, sem esgoto, sem urbanização de qualquer natureza. Simplesmente toma-se um pedaço de terreno vendido pelo proprietário de uma antiga fazenda e ali se faz morar, da maneira mais subumana, as pessoas. Imagine V. Ex.ª se essas seis horas de produtividade diária que são gastas com as pessoas se transportando, fossem utilizadas na produção. V. Ex.ª haverá de imaginar que seguramente a cifra que coloquei, 10%, na adição do produto interno bruto é suficiente para gerar uma renda em torno de 10 bilhões de dólares anualmente. Sem levar em conta o desgaste físico.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Exatamente. Diz V. S.ª que há necessidade da criação de uma estratégia para enfrentar a explosão do processo de urbanização. Concordamos com isso também. Gostaria, se V. S.ª pudesse me responder, que é um dos pontos que acho importante, quando se fala em déficit habitacional — o da necessidade. Mas, se houvesse uma oportunidade, gostaria de saber que tipo de necessidade existe realmente de residência, porque vejo aí a classe média, que tem poder aquisitivo muito maior que a pequena, também tem seu déficit habitacional. E vejo mais alguma coisa que ocorre normalmente: o homem que sai do interior e vem para as grandes cidades tem um sistema de vida diferente, inclusive concepção do que é casa para morar. Uns preferem quartos maiores, salas menores, cozinhas maiores. Então, vemos conjuntos habitacionais que se constróem às vezes nessa distância que V. S.ª acaba de mencionar — ocorrido em São Paulo — e de lá é deslocado o homem. Ele fica algum tempo. Depois, não só pela distância, mas pelo próprio tipo de habitação, ele vende, passa para outro, abandona, e

Caixa: 4
Lote: 19
PRC Nº 112/1976
223

vem ocorrendo isso. Então perguntaria apenas o seguinte: para atender ao sistema social não seria mais viável que se fizesse a urbanização ou levasse a melhoria com água, luz, esgoto, para onde eles já habitam? Quer dizer, nas próprias favelas, urbanizar as próprias favelas, do que transportar esses homens a distâncias tão enormes?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que não só isso, como também a utilização das áreas verdes existentes, as chamadas áreas verdes, que não são áreas verdes, mas simplesmente terrenos mal ocupados, com casas. A utilização desses terrenos ao nível economico de 8, 10 vezes as áreas em construção, traria as pessoas para morar em locais próximos dos seus trabalhos. A urbanização de favelas é importante na medida em que se transpor um pouco mais de educação para os moradores da favela. Temos tido histórias simplesmente incríveis que me permito relatar a V. Ex.ª No início do esquema de habitação no Estado da Guanabara, a Professora Sandra Cavalcanti iniciou a construção de casas. As primeiras unidades entregues, lembro-me muito bem, eram casas de sala, dois quartos, um bom terreno, banheiro dentro de casa. Três meses depois da entrega dessas casas, eu as fui visitar para conferir o comportamento das pessoas que lá habitavam. Verifiquei que o banheiro, onde havia um vaso sanitário, o banheiro estava aterrado com flores plantadas, e no fundo do quintal havia sido feito um buraco e uma casinha, porque as pessoas diziam — que moravam nessa casa e me disseram — que lugar de banheiro era fora de casa. Evidentemente, que a necessidade de reeducação social dos favelados é extremamente importante, antes que se dê moradia condizente. Esse problema não só ocorre no Brasil. Nos países adiantados, como os Estados Unidos, nas suas regiões mais pobres, o sul do Tenessee, por exemplo, tive oportunidade de ver coisa semelhante. As populações pretas, que são infelizmente segregadas, vivem nas mesmas condições em que vivem os pobres brasileiros, utilizando-se dos mesmos usos dentre os quais se inclui a impossibilidade de se colocar o banheiro dentro da casa. A urbanização das favelas é um programa do BNH, que teve como primeira experiência uma área próxima ao mercado CEASA, na cidade de São Paulo, onde num local recuperado por dragagem do rio Tietê foi colocado água, esgoto, guia sarjeta, e simplesmente deixado o terreno para que as pessoas viessem habitá-lo. Moram lá, hoje, 50 mil pessoas, ainda em condições bastante precárias. Cada um tem a sua casinha, tem o seu esgoto, tem água, tem luz, mas a habitação é extremamente pobre, habitação feita de madeira, resto de obra. Diria V. Ex.ª que esse tipo de recuperação depende muito das Prefeituras dos Municípios, que vivem eternamente sem dinheiro como V. Ex.ª bem sabe, numa luta contra os déficits orçamentários. E eu acredito que somente a existência de uma agência municipal, porém com recursos federais, poderá ter condições de atenuar o problema da favela dos grandes centros urbanos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Gostaria de fazer outras perguntas a V. S.ª, mas o Presidente já está me advertindo quanto ao adiantado da hora. Sr. Presidente, me permite, mas gostaria de fazer uma pergunta para orientar, não só a mim, mas também a esta Comissão. Dentre as medidas sugeridas por V. S.ª, diz aqui na página 22: "Redução dos desvios dos recursos do Sistema Financeiro de Habitação pelas Caixas Econômicas."

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Devo dizer a V. Ex.ª que desvio está no bom sentido, não está no mau sentido. O desvio é o seguinte, se V. Ex.ª me permite: até então as Caixas Econômicas Federais captavam recursos em cadernetas de poupança e eram obrigadas a atender, por decisão governamental, outros setores carentes de financiamento. Isto ocorreu em 1973, quando uma verba, acredito que de um bilhão e 500 milhões de cruzeiros, da Caixa Econômica, foi destacada para financiamento à pequena e média indústria. Posteriormente, uma outra linha, no valor de dois bilhões de cruzeiros, foi destacada para o financiamento aos exportadores. Com isso, três e meio bilhões de cruzeiros dos depósitos da Caixa Econômica, que significa em torno de 8% do total das Caixas Econômicas, foram desviados para outras atividades realmente importantes, mas não são habitacionais. Expressando a minha preocupação de que existe falta de recursos para habitação, tenho medo que essa abertura propicie no futuro aberturas para outros setores que não sejam tão necessários quanto o habitacional. V. Ex.ª haverá de imaginar que para mim, como empresário, seria extremamente lucrativo emprestar o dinheiro captado em caderneta de poupança para crédito direto ao consumidor ou até para crédito pessoal. Entretanto, entendo que o interesse empresarial só se legitima quando se coaduna com o interesse público. A margem de ganhos que temos propiciado pelo Sistema Habitacional, ganhos indiretos pela segurança que o setor oferece pela série de seguros, corresponde a 2% ao ano sobre o valor dos financiamentos concedidos, enquanto que no crédito direto ao consumidor essa margem de lucros atinge a 6%. Como sou um apaixonado pela política habitacional e não um apaixonado pelos lucros, tenho receio que possam suceder-se aberturas com intuito exclusivamente do lucro maior. Era isso que queria esclarecer a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª Quero cumprimentá-lo uma vez mais, inclusive dizendo que num dos tópicos ainda quando V. S.ª fala sobre terrenos de Marinha, onde meu Estado suporta esse ônus, que realmente precisa ser modificado. E, além disso, dos terrenos de Marinha, temos outra coisa que não prejudica só ao mutuário, mas ao próprio elemento, às próprias financeiras, que são os cartórios, a sistemática do reconhecimento. Com a prática de V. S.ª, qual seria a sugestão que apresentaria a nós, desta Comissão, para que pudéssemos também, no final deste trabalho, termos sugestões a respeito do assunto, para que possamos levar ao final um projeto, segundo pensamento nosso, ou sugestão ao Governo para as modificações necessárias e uma melhoria geral nesse sistema.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Cumprimento V. Ex.ª, que conhece bem o problema dos terrenos de Marinha. Também nasci numa terra onde o problema de terreno de Marinha é terrível, no Estado do Rio Grande do Sul. Imagine V. Ex.ª que os terrenos estão limitados pela preamar média do ano de 1865, o que é muito difícil de se descobrir onde era a maré naquele ano. Nunca se sabe o que é terreno de Marinha e o que não é; cobra-se laudêmio pelo que é e pelo que não é. E proíbe-se até pessoas estrangeiras de comprarem imóveis à beira-mar, necessitando para isso de um decreto especial do Presidente da República, como acontece na Avenida Atlântica, no Rio de Janeiro. Realmente, é uma legislação que merece ser revista. Não sou especialista no ramo, mas devo dizer a V. Ex.ª que coloco ao dispor da Comissão companheiros, membros da minha equipe, que são advogados especializados nesse tipo de coisa, que poderão responder a V. Ex.ªs quando desejarem, todas as perguntas a respeito, porque é o que ocorre na prática. Existem casos onde se paga foro a três entidades diferentes e nunca se sabe a localização exata. Coloco à disposição de V. Ex.ª o pessoal da minha equipe que está perfeitamente entrosado no assunto e poderá esclarecer o que a Comissão deseja.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e cumprimento-o pela maneira gentil com que se portou na Comissão e pela maneira realmente brilhante com que nos trouxe o relatório, assim como a análise da carteira de poupança Delfin, o que, sem sombra de dúvida, mostra o carinho, mostra o empresário que é V. S.ª Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É muita bondade de V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Fábio Fonseca, do MDB do Estado de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Depoente, Dr. Ronald Guimarães, a filosofia que V. S.ª acabou de nos dar aqui é mais ou menos idêntica à do Diretor do INOCOOP de Belém do Pará, Geraldo Manso Palmeira, que diz em outros termos não com a veemência nem a virulência, mas diz também que o Sistema Habitacional é um erro, quando determina que o atendimento preferencial é para a classe de menor renda. Ele disse realmente que o pobre não come, não veste, não bebe, já está acostumado com isso, não precisa de casa. Esposa V. S.ª a mesma idéia?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não. V. Ex.ª me perdoe. Conheço o Dr. Geraldo Manso Palmeira, um velho batalhador do Sistema de Habitação em Belém do Pará, mas não concordo com a idéia. Acho que o pobre brasileiro tem que ter as condições de subsídio para obter uma moradia digna. Acredito até que a mais importante necessidade do brasileiro da classe baixa é a habitação. Muita gente estabelece outras prioridades, mas eu estabeleço a habitação como a primeira, a propriedade da habitação. E devo dizer a V. Ex.ª que não sou especialista no ramo, mas gasto muito tempo dos meus dias pensando em como podem as minhas empresas atuar subsidiariamente à atuação do Estado, e temos feito bastante. Entretanto, as condições de preço de terreno, de custo de construção, dificultam todo o esforço por maior que seja da iniciativa privada. O esforço do BNH no sentido de redução de juros, no sentido de atenuar a correção monetária através do incentivo, é muito pouco diante da desenfreada especulação imobiliária e do vertiginoso aumento do custo do material de construção.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Aqui também esteve o ex-Presidente do BNH, Dr. Rubem Vaz, que preconizou, em 1972, no antigo Auditório Nereu Ramos, que a única solução para que se pudesse dar casa aos necessitados no Brasil seria o controle da natalidade. V. Ex.ª dá uma pequena tintura, dizendo que o crescimento de 1975 a 1984 deve dar em média para cada cidade de 20 mil habitantes, pelo menos mais 30 mil acréscimos. Não é isso?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
224

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Crescerão 30 mil habitantes nas cidades com mais de 20 mil habitantes.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. S.ª também esposa a idéia de que só o controle da natalidade pode realmente resolver o problema da casa própria?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não. Acredito que o controle da natalidade é importante por outros aspectos, não pelo aspecto habitacional. Ele pode auxiliar, mas não resolve o problema.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. Sa. esposa então a tros aspectos que não seja o habitacional?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Diria a V. Ex.ª que sim, porque sou um tecnocrata, vejo números, e tenho muito pouca experiência de humanismo. Entendo que um país com a dimensão continental do Brasil, para atingir a fase de industrialização que necessita, tem que aplicar muito dos seus recursos em formação de mão-de-obra especializada e não em geração de empregos a pessoal não habilitado. Não sou especialista em controle de natalidade. Ouço muito as teses preconizadas pelo Dr. Rubem Costa, que foi um dos grandes Presidente que o BNH teve. Estou de acordo em muitas delas, pelas soluções técnicas, pelo atingimento de objetivos com maior rapidez que o processo de desenvolvimento brasileiro está necessitando, mas preciso dizer a V. Ex.ª que não concordo com a afirmação de que o controle da natalidade venha a resolver o problema habitacional, de modo algum.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. Sa. esposou aí uma idéia que também achamos perfeitamente viável. Já que não se pode dar casa aos nossos companheiros de baixa renda e exatamente desse FGTS, o Fundo de Garantia, é que se retira todo esse dinheiro grande e quente, como bem disse V. Sa., no qual o BNH tem um capital, se não me falha a memória, de 10 mil cruzeiros, e um giro de 34 bilhões de cruzeiros, que ele movimenta com esse Fundo de Garantia e mais outros incentivos.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Creio que o capital do BNH é mais do que isso. Ele foi criado com o capital de um bilhão de cruzeiros. Não tenho bem os números, mas acredito que o capital do BNH seja em torno de 4 bilhões. Mas, de qualquer forma, os recursos manipulados são realmente sensacionais.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Não acharia melhor V. Sa., já que não se pode dar casa ao nosso homem pobre, continuar a especulação na classe média e nas classes mais avantajadas? Sabe-se perfeitamente que o BNH hoje tem diversas finalidades: ele subvenciona até companhias de automóveis, subvenciona o saneamento básico, as prefeituras, subvenciona uma série de outros empreendimentos que não é o habitacional, subvenciona também as companhias de crédito imobiliário. V. Sa. não acha que se todo esse dinheiro, que foi retirado deste povo, fosse depois devolvido em forma de correção e juros obtidos, poderia ser uma solução ou uma solução parcial?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Realmente, não tenho os cálculos e preciso debruçar um pouco em cima da tese de V. Ex.ª e fazer cálculos. Devo dizer a V. Ex.ª que o BNH não subvenciona. Ele empresta dinheiro cobrando juros diferenciados, e não adianta — perdoe-me V. Ex.ª dizer — fazer casa sem antes fazer a infra-estrutura. O PLANASA, por exemplo, que é um dos melhores programas do BNH, que visa deixar todos os Municípios brasileiros com fornecimento de água, esgoto, tem um tratamento prioritário. Entretanto, são cobrados das Prefeituras juros e correção monetária de acordo com as suas capacidades de pagamento. Por exemplo, uma prefeitura do interior do Piauí certamente pagará juros bem menores do que uma prefeitura do interior do Estado de São Paulo. Desconheço que o BNH tenha efetuado empréstimos para empresas de automóvel. Não conheço nenhum caso — V. Ex.ª deve conhecer. Existe um programa do BNH que se chama Programa Empresa através do qual o BNH, emprestando dinheiro aos seus agentes, os repassam para empresas de qualquer natureza construir em terrenos de sua propriedade imóveis destinados à venda aos seus empregados. É justamente um programa que inicia a tentativa de se colocar o trabalhador brasileiro morando ao lado do seu local de trabalho. Não saberia dizer a V. Ex.ª se a distribuição dos lucros do BNH diretamente entre os depositantes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço viesse a melhorar o problema habitacional, que depende principalmente de investimento de infra-estrutura, que não são próprios da iniciativa privada, mas próprios do Estado. A iniciativa privada vem auxiliando o Estado, principalmente nas grandes cidades, fazendo esse tipo de investimento. O Deputado Walsmann, por exemplo, que é um conhecedor da matéria, sabe muito bem do esforço que a iniciativa privada faz para suprir a deficiência do Estado. Conheço casos de locais próximos a grandes metrópoles que o serviço de água luz, esgoto e telefone foi suportado pela iniciativa privada e não cobrados serviço ou retribuição dos moradores, dos adquirentes dos terrenos, salvo pelo preço do terreno. Houve caso até de um grande Banco que chegou a comprar uma companhia telefônica para poder operar. É o caso de Osasco, em São Paulo.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. Sa. deve conhecer também esse aspecto, ou melhor, essa antifilosofia do BNH, quando da transação daquela área na Perimetral Pinheiros em São Paulo, de 254 mil m². Quando o INPS resolveu ceder essa área ao BNH, ele pedia exatamente 74 milhões de cruzeiros. O BNH respondeu que era impossível pagar esse custo pois se ia onerar de maneira bastante apreciável a construção de casas populares. No entanto, sabemos que o que onera mais o nosso trabalhador são as áreas baratas, mas que ficam a distâncias quilométricas. Por exemplo, a Cooperativa Monte Castelo, em Contagem, talvez deva conhecer, o nosso trabalhador terá que sair às 4,30 horas de casa, com a marmitinha dele, almoçar no serviço; saindo às 6 horas, vai chegar às 10 horas da noite em casa, quando come um requentado também. Então, fica uma faixa muito pequena. Perguntaria: essa diferença que existe do custo, são duas conduções, não compensaria a compra dessa área em São Paulo, e que depois foi negociada para efeito de especulação com outro particular, que após comprar por 80 bilhões de cruzeiros, um mês e meio depois hipotecou na própria Caixa Econômica, que avaliou em 430 milhões?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Deputado, ouço falar desse caso através da leitura dos jornais. Não conheço o assunto em profundidade.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Não me refiro ao assunto. Estou dizendo a relação, o preço do terreno, transporte e a falta de lazer do nosso operário, não compensaria a compra do terreno pelo BNH?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Diria a V. Ex.ª o seguinte: não sei por quanto foi vendida a área. Não conheço. Ouço falar do assunto. V. Ex.ª está se referindo à troca de um terreno por hospitais, não é uma coisa assim?

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Exato.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não sei o lucro que isso deu ao BNH, mas posso dizer a V. Ex.ª que o BNH tem aplicado consideráveis recursos na iniciação do que poderá ser as novas cidades-satélites brasileiras, com a utilização de recursos do Fundo de Garantia para o PLANASA. E acredito que os trabalhadores da cooperativa a que V. Ex.ª se referiu terão condições, no futuro, de poderem morar perto dos seus locais de trabalho, se evidentemente for permitida a construção a níveis econômicos. A especulação com terrenos promovida pelos órgãos do Estado, ao que tenho notícia, é muito pouca. Justamente o que eu reclamo e faz parte do meu trabalho e me permita V. Ex.ª que repita, eu prego que todos os terrenos em poder de todos os órgãos do Governo devem ser colocados à venda por leilão público, ao mesmo tempo, de modo a se acerbar ofertas e diminuir, por conseqüência, o preço. Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, onde eu conheço alguma coisa, 25% da área urbana é de propriedade do Estado, e do total 40% do centro urbano do Rio de Janeiro são mal aproveitados. Então imagine V. Ex.ª se o Estado fosse vender essas terras a preço especulativo. Primeiro não encontraria comprador. Segundo, quem fosse incorporar e lá construir não encontraria quem pudesse dispor dos altos preços que significariam os apartamentos construídos. V. Ex.ª talvez concorde comigo que, em se colocando à oferta tudo ao mesmo tempo, muito pouca gente vai conseguir especular o preço e vai descer. Então será contribuição do Estado para com o problema habitacional a venda dos terrenos de sua propriedade por preços muito aquém do valor de mercado, desde que se estabeleça um critério de que o adquirente e por isso eu prego que devem ser agentes financeiros do BNH, não poderá exercitar qualquer lucro sobre o terreno e sobre a edificação que nele vier a ser feita. O que eu justamente proponho é a transferência desses terrenos de propriedade do Estado, com casa produzida, ao particular, pelo preço de custo. E acredito que V. Ex.ª haverá de concordar comigo que não é possível trazer-se o operário brasileiro para morar no centro urbano, com o valor de preço de terreno que existe hoje. O metro quadrado no Rio de Janeiro, na zona mais pobre está custando 3.500 cruzeiros; em São Paulo, V. Ex.ª não encontrará terreno com menos de 2.500 cruzeiros o metro quadrado. Terreno próprio para habitação em zona suburbana, no Rio de Janeiro, custa 800 cruzeiros o metro quadrado, em São Paulo 600 cruzeiros o metro quadrado. Quer dizer, realmente é impossível, não existe mágica que consiga fabricar casa popular com este preço de terreno.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. Sa. também não acha que esta tomada de empréstimos em dólares, no exterior, através da 63, é um ônus muito grande para o País, porque, segundo os economistas Celso Furtado e Luciano Martins, cada 3 dólares que tomamos no exterior um dólar é para amortizar a dívida e 1 dólar e 20 é para fazer face futura a essa dívida contraída recentemente, sobrando apenas 80 centavos, dos 3 dólares, para se aplicar no País. Não acha V. Sa. que essa 63 não aumenta consideravelmente a nossa já fracassada economia e aumentará a dívida progressivamente?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que entre a relação dívida externa e Produto Bruto há um diferencial, e eu desconheço qual é o endividamento brasileiro, e não posso dizer a V. Ex.ª que esse endividamento tenha ido além

das taxas aceitáveis pelas autoridades mundiais sobre o assunto. Parece-me que o Fundo Monetário Internacional estabelece que a liquidez de um país fica prejudicada quando seu débito externo atinge alguma coisa perto de 24% do seu Produto Bruto, ou 16% de sua exportação na década. Pelo que tenho lido me parece que o México tem uma posição muito inferior à posição brasileira, tem um Produto Bruto menor, tem um endividamento **per capita** bem maior que o brasileiro e tem um perfil de dívida absolutamente inadequado, porque é permitido, no México, o livre ingresso de empréstimos em moeda estrangeira, por qualquer prazo. Empréstimos por um mês, por 3 meses, por 5 meses, por 6 meses. A dívida brasileira vem sendo de longa data regulada por um esquema de pagamentos. Chegou a se fazer empréstimo pelo prazo mais alto existente no mundo, que foi de 25 anos. Posteriormente registrava-se até 8 anos e hoje não se faz qualquer empréstimo que não tenha prazo inferior a 5 anos. Devo dizer a V. Ex.ª que não considero, em absoluto, mau para a economia brasileira o ingresso de 200 milhões de dólares, que é um cálculo meu, nos idos de 1972 a 1973. Acredito que esses recursos vieram melhorar a oferta imobiliária. Acredito que eles vieram favorecer as companhias de crédito imobiliário, com atingimento da escala econômica, que por consequência traduz custos menores para os tomadores de empréstimos. No início do sistema operava-se com taxas efetivas de juros anuais de até 20% e hoje em dia operamos com taxas de 12%, que é uma composição da taxa de abertura de crédito com juros nominais de 10%, que ainda é muito alto, mas entre os países que não operam em economia de escala, em financiamentos habitacionais, nós temos uma taxa muito baixa. Os Estados Unidos, por exemplo, as indústrias de construção operam com uma taxa de 11%. Nós operamos com 12. De sorte que acredito ter respondido a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Eu lhe agradeço, Dr. Guimarães, e tinha outra pergunta, mas o Presidente está dizendo que está na hora. Fico satisfeito com esta exposição. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Antes de suspendermos a sessão há ainda a inquirição do Deputado Jorge Arbage, da ARENA do Estado do Pará. Tem a palavra S. Ex.ª

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, o depoente de hoje traz a esta Comissão um trabalho que, no nosso entender, insere um elevado somatório de contribuições que nos levará, ao final da missão, a conclusões lógicas e objetivas, no sentido do aprimoramento que perseguimos do sistema financeiro de habitação. Não pretendo ultrapassar os limites dos 10 minutos que restam para que V. Ex.ª determine a suspensão dos trabalhos para o nosso almoço, por isto me aterei a apenas duas perguntas. Vejo aqui, à página 17 do Relatório, um fato que me parece digno de elucidação: entre 1967 e 1973, a relação entre a elevação dos custos de construção e a elevação do valor da UPC mantiveram-se em equilíbrio. A partir do último trimestre de 1973, e aqui está exatamente o fulcro da indagação, o custo de construção acelerou. Agora, em vigor um novo sistema de cálculo de correção monetária, esse desequilíbrio aumentará. Minha pergunta é a seguinte: gostaria que V. Sa. esmiuçasse quais as desvantagens entre a correção monetária vigorante anteriormente e a que vem de ser adotada agora pelo Governo, cujos reflexos possam fazer-se sentir negativamente no sistema da aquisição da casa própria.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª, Deputado Jorge Arbage, que o problema da elevação do custo de construção e o índice de correção monetária até agora nada teve a ver com o novo método de se calcular a correção monetária. O fato é que, digamos, até dezembro de 1975, quando não havia o novo método de correção monetária, os aumentos dos custos de construção civil foram da ordem de 43%, acima dos níveis de correção monetária, o que significa que estamos perdendo produtividade, que a indústria de material de construção cada vez cobra preços mais caros e que a indústria de construção cada vez gasta mais para construir o mesmo. Ou seja, não se consegue a reposição. É um fato que eu posso dizer a V. Ex.ª que existe, mas não sei informar as origens. Com relação à nova sistemática de calcular-se a correção monetária, eu diria a V. Ex.ª o seguinte: quando a correção monetária é ascendente, a inflação é realimentada pela aplicação dos índices de correção monetária. E me permitiria tentar explicar a V. Ex.ª com meu pouco conhecimento da matéria, já que sou um bacharel e não um matemático. Os índices de preço de atacado que eram utilizados para formação da correção monetária que entrasse em vigor no mês de julho vigente, para julho, agosto e setembro, eram os índices do IPA, dos índices de preços de atacado do mês de janeiro, fevereiro e março. Se naqueles três meses esses índices de preços de atacado se apresentassem com taxas elevadas, o Governo certamente tomaria medidas nos meses de abril, maio e junho, no sentido de reduzi-las. Entretanto, como a correção monetária que entraria em vigor no mês de julho iria expressar as taxas do primeiro trimestre, todos os estoques do País seriam indexados, aumentando-se por conseqüência, a taxa de inflação pela realimentação do fator de índice de preço de atacado. Que fez o Governo? Ele estabeleceu que os meses para aplicação da taxa de correção seriam avançados em dois. Então o IPA de janeiro e fevereiro ficou fora do cálculo deste ano. Então tomamos o IPA de março, abril e maio para formação da taxa de correção monetária do mês de julho. Deste total tira-se 80% do índice e se considera verdadeiro. Em 20% estabelece-se que a taxa de inflação do ano é de 15%. Então adiciona-se ao índice de 80% do real e dos 15% de prefixado e dá a taxa de correção monetária que vai ser utilizada no trimestre julho, agosto e setembro. Evidentemente que a previsão, a taxa já está informada, é 141, não estou lembrado mas posso fornecer a V. Ex.ª, me parece que o índice é 861 para o trimestre que se inicia em julho. O meu colega Wander Batalha acha que é isto mesmo, é 861. Mas de qualquer sorte...

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Ficaria ainda superior ao deste trimestre ou seria inferior?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É um pouco inferior ao deste trimestre.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — O deste trimestre?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É um pouco inferior. Mas eu diria a V. Ex.ª o seguinte: que evidentemente o coeficiente de realimentação da correção monetária é um estimulante da inflação, mas os preços por atacado continuam variando 20% a mais que a correção monetária. Como consequência e para responder precisamente à pergunta de V. Ex.ª eu diria que se tornou um excelente negócio comprar casas financiadas através da correção monetária, porque o Sr. só vai indexar do seu débito 80% do real. Em 20% do real o Sr. terá uma taxa prefixada de 15%. Como consequência a valorização do seu imóvel, adquirido por financiamento, será bem maior do que a taxa de inflação declarada através do índice de correção monetária. Eu diria que isso vem ajudar muito o adquirente do imóvel.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, para cumprir o determinado pela Presidência, sugiro que V. Ex.ª suspenda os trabalhos e me mantenha inscrito para após o almoço prosseguir.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. Ex.ª está inscrito para prosseguir em sua inquirição ao depoente. A Presidência havia determinado a suspensão desta sessão às 14 horas para reiniciá-la às 15 horas. Está suspensa a sessão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Estão reabertos os trabalhos da 14.º reunião desta Comissão Parlamentar de Inquérito. O Deputado Jorge Arbage, que estava inquirindo o Depoente, comunicou à Presidência que desistia do restante do tempo que lhe era destinado. Ainda temos hoje dois depoimentos nesta Comissão Parlamentar de Inquérito: o depoimento do Presidente da COPEG e o do ex-Presidente deste órgão do Estado do Rio de Janeiro. Ainda estavam inscritos os Deputados Mac Dowell Leite de Castro, Lincoln Grillo, Emanoel Waismann, Florim Coutinho, José Maria de Carvalho, Antônio Pontes e JG de Araújo Jorge. A Presidência consulta estes parlamentares, já que o assunto foi amplamente exposto pelo Depoente, Dr. Ronald Guimarães, se ainda desejam inquirir o Depoente. Concedo a palavra ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro que estava inscrito em primeiro lugar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, eu permuto com o Deputado Emanoel Waisman.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Emanoel Waismann.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Sr. Presidente, o próprio **quorum** desta reunião já nos mostra que o assunto está quase esgotado, já há uma consciência tranqüila do que é o sistema, a quem ele serve e a quem desserve. No entanto, duas perguntas hoje formuladas pelo Deputado Jorge Arbage, muito bem respondidas pelo Depoente, deixam alguns enfoques, em ângulos, que eu gostaria de salientar e destacar. O primeiro é quanto à aplicação da nova fórmula da correção monetária. O Depoente expôs, com muita clareza, como o cálculo é feito, pegando os quatro meses anteriores, a partir do segundo, e prefixando em 15% ou 20% o índice. Quanto a isto, estamos de acordo. O Deputado Jorge Arbage perguntou o que isso traria de benefícios ou malefícios ao Sistema. V. S.ª, muito bem respondendo, disse que isso até é um estímulo ao bom negócio que é hoje em dia comprar no sistema. Mas, como o dinheiro não brota nem nasce, não vem de algum lugar, eu lembro — e V. S.ª deveria talvez ter informado — que o dinheiro do Sistema vem de 15 milhões de contribuintes compulsórios do Sistema, que são os depositantes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, por uma favor de uma lei que estabeleceu neste País a garantia por tempo de serviço aos funcionários, que era para, anteriormente, no ato de dispensa do funcionário, no valor de um mês por ano de serviço prestado, até 10, de 2 meses por um período acima de 10 anos, e que o Governo entendeu de antecipar, fazer com que o patrão pagasse adiantado esse dinheiro, alegando uma liquidez maior para o empregado, para o operário. O empregado fez um esforço maior e passou a pagar mensalmente o Fundo de Garantia. O Governo rotulou-se de gestor desse dinheiro, atribuindo a esse dinheiro uma correção monetária e um juro modesto mas, enfim, eram os

juros da correção monetária. É muito difícil, nesta Comissão, analisar-se e fixar-se a distorção do índice dessa correção nesses 12 anos em relação ao custo real da vida neste País. Não vou discutir isto, mas vou discutir agora a nova fórmula cuja intenção precípua é se afastar mesmo da falsa realidade. Então, esse benefício que vai romper os 1.200.000 mutuários da habitação vai ser gerado com o prejuízo de 15 bilhões de depositantes do Fundo de Garantia e 10 milhões de pequenas economias que integram a captação de recursos do Sistema. Será isso então?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que, segundo entendi pelas exposições que foram feitas por várias autoridades financeiras, a prefixação do índice de correção monetária dos 20% será paga futuramente, quando a correção monetária indicar uma desaceleração no processo inflacionário, ou seja, aqueles 20% que hoje estão prefixados em 15% continuarão a ser os mesmos 20% de 15, ainda quando a inflação esteja a nível de 10% ao ano. Então, o que se está fazendo, segundo nos foi informado, e passar para o futuro a pressão de realimentação do processo gerador de nova inflação. De sorte que, se isso for verdade — o que me parece ser — o que nós estamos fazendo é retirando uma pequena parcela do índice de correção monetária de hoje para pagar no futuro, quando as medidas de contenção à inflação surtirem efeito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Então V. S.ª pressupõe que a inflação um dia vai chegar a um índice de 10%?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria que sim, porque todos os processos inflacionários são reprimidos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Eu me dei ao trabalho, nobre Depoente, de tirar a média aritmética do índice oficial da ORTN nos últimos 10 anos — avaliação anual. Deu 23,37%. Apliquei à fórmula do Sr. Simonsen, do novo mágico que nos surge, hoje em dia, em forma de Ministro e com sua imagem rosa e azul, como V. S.ª mesmo disse, de uma inflação de 10%. Apliquei a fórmula do Sr. Simonsen e deu 21,69%. Então, há um desgaste de 2% na base dessa inflação apregoada — o Ministro Delfim Netto chegou ao máximo do lirismo ao dizer que se conteria a inflação em 12%, 13%. Com todas essas químicas chegamos a esse número, e eu fiz a capitalização anual desse índice, por 35 anos sucessivos, que é o prazo de depósito da primeira contribuição do nosso operário. Não capitalizai trimestralmente, como seria o mais certo, porque aí o índice seria ainda mais acentuado. Posso lhe garantir que com esses valores, que julgo modestíssimos, muito bons até e favoráveis aos Governos, cheguei ao seguinte: ao fim de 35 anos haverá uma distorção para menos 60% do poder de compra do depósito compulsório do operário brasileiro. Isso é o que acontece se se fizerem 35 capitalizações sucessivas, na razão de 23,37 e 21,69%. Parece-me, pois, que é substancial, é potente, é muito dinheiro. E o Governo, depois de forçar o operariado a adiantar o depósito para o Fundo, nomear-se gestor, agora vai usar esse dinheiro, segundo uma política que ele criou e que é ponto de honra desse Governo, ou seja a da habitação. Porque o mutuário, mal ou bem, tem uma habitação em que ele mora e que ele usa e que tem uma valorização superior à correção, embora ele esperneie e negue isso. Então, o Governo vai ter uma contemplação, um benefício à custa dos mais humildes. No Brasil acontece o seguinte: as pessoas de renda menor que dois salários-mínimos vão passar a custear a moradia dos que têm mais renda, ou seja, superior a dois salários-mínimos. Então a mágica do Sr. Simonsen — como um artifício — mostra que isso aí vai causar com essa pequena alteração, pelo menos um desgaste de 60% do dinheiro depositado. Isto vai reduzir ainda mais as disponibilidades do banco em relação ao futuro, porque se hoje em dia os índices não acompanham o custo da construção civil, os índices ainda mais falseados ficarão mais longe. Esse foi o outro ângulo que V. S.ª não enfocou ao responder ao Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — V. Ex.ª me perdoe. Não informei porque realmente não estudei o assunto. O que me parece é que a fixação desse cálculo de correção monetária é por período temporário, quer dizer, se V. Ex.ª fez o cálculo por 35 anos — e não tenho nenhuma dúvida em dizer que os seus números estão absolutamente certos — o que me parece é o seguinte: o atual cálculo perdurará enquanto a correção monetária — quer dizer, o índice de preço de atacado — estiver em ascendência. À medida em que houver certo relaxamento, tenho a impressão de que voltaremos aos índices anteriores.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Fiz a média dos índices dos últimos 10 anos. Foram até muito baixos. Inclusive, eu usei o índice de 12%, que foi índice oficial dado pelo Ministro Delfim Netto.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Creio que esse índice distorceu o período todo em exame.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Assim mesmo isso nos deu 23,37%, o real. Pela fórmula do Sr. Simonsen, nos dá 21,69%. Então, não há dúvida quanto à tese pela qual o Sr. Simonsen faz baixar essa correção, e isto em prejuízo do depositante compulsório do Fundo de Garantia, da pequena economia que confia no Sistema e na propaganda. São anúncios maravilhosos, e, realmente, a pessoa vai lá e deposita. Depois verifica-se um desgaste no poder de compra de sua pequena economia.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — V. Ex.ª tem a ofertar ao poupador brasileiro uma outra fórmula de depósito da poupança popular que renda ao depositante maiores juros e correção do que a caderneta de poupança?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Se eu tivesse o poder de dirigir o País, muita coisa seria reformulada.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarãca Levinsohn) — Não tenho dúvida.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Essa pergunta ficou esclarecida. A segunda intervenção se refere à convocação do cidadão Ronald Levinsohn, mais do que o Presidente da Delfin. Hoje em dia os melhores anunciantes, em termos de propaganda, são as companhias de crédito imobiliário, companhias de poupança, fora as de cosméticos, que dão uma margem muito grande de lucros. Para mim é difícil imaginar que uma companhia que pega um dinheiro a um custo de 8% — taxa do BNH — e reaplica, perante um mutuário, numa faixa de dois ou três por cento de margem, possa gastar tanto, tendo essa captação.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu me permito dizer a V. Ex.ª o seguinte: a propaganda institucional, feita pela caderneta de poupança, é a somatória das contribuições que se fazem ao Fundo de Garantia de letra imobiliária. O Centro de Promoção à Poupança recolhe, mensalmente, 0,168% do saldo de caderneta de poupança e de letras imobiliárias vendidas, com o intuito de aplicar esta verba, institucionalmente, na difusão da caderneta de poupança e no treinamento de pessoal. Para o ano de 1976, em curso, se não me falha a memória, essa verba atingiria a 90 milhões de cruzeiros novos, dos quais...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Na Delfin?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não. 90 milhões de cruzeiros é a verba do Sistema. A verba da Delfin, posso dizer a V. Ex.ª, é 1,2% sobre os financiamentos imobiliários, o que representa 80% dos índices considerados satisfatórios.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Qual é a margem oficial das financeiras entre o custo do dinheiro do BNH, para os Srs., e o empréstimo feito ao empresário da construção civil?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que temos um **spread** médio de 4% ao ano. Esse **spread** diminui, em função da renda bruta para a renda líquida, em função do custo operacional das empresas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Deixe-me acompanhar o desenvolvimento: 4% seria o ganho normal. Desses 4%, 1,2% são gastos em promoção?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que são investidos em promoção.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Então, com 2,8% é gerido tudo o mais. E dá lucro ainda?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não. 0,8% é o custo operacional por ano; 2% é lucro. O que acontece é que nós temos uma produtividade muito grande. Talvez sejamos as empresas do mesmo ramo que no mundo tenham os custos tão baixos quanto as nossas. Pelo aproveitamento e pela alta qualificação do nosso companheiro de trabalho, do nosso técnico, nós conseguimos custos tão baixos que podemos investir, em propaganda, 1,2%, o que, como disse a V. Ex.ª, é 60% daquilo que as demais companhias gastam no mundo. Nós gastamos muito pouco, na realidade. V. Ex.ª tem a impressão de que gastamos muito, porque se adiciona às publicidades de cada caderneta de poupança a publicidade institucional do Centro de Promoção da Poupança, ao que me parece, este ano, terá 45 milhões de cruzeiros para gastar em publicidade — o que é uma soma das mais elevadas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Nobre Depoente, eu não tenho a impressão, tenho a experiência de que há outros custos cobrados ao empresário que encarecem mais a obra no espírito do fundo social. Trata-se do dinheiro do humilde, que é obtido com sacrifício. Em detrimento deste, parece-me que o dinheiro é aplicado para o enriquecimento de alguns. Em resumo, o que quero construir é uma indicação ao Sr. Relator. Entendo que as iniciativas de alcance social de determinada faixa econômica para baixo devessem ser tomadas por empresas oficiais ou paraoficiais. Acho que o lucro, a avidez, o motivo da pecúnia das empresas levam a uma distorção.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — V. Ex.ª me desculpe, mas não concordo absolutamente com a tese defendida por V. Ex.ª Sou completamente contrário à intervenção do Estado. Eu nasci, me criei e estudei no regime capitalista, de

Cód. 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
225

sorte que acredito muito pouco na capacidade do Estado em fazer coisas. O exemplo está aí para confirmar isso. O problema habitacional na União Soviética, que conheço bem, é pior resolvido do que o é no Brasil, muito pior. Então, o que tenho a dizer a V. Ex.ª é o seguinte: vivemos num regime capitalista, onde a empresa tem por objeto o lucro e o objetivo social é fazer casas. Se, por exemplo, a minha empresa deixa de distribuir aos seus acionistas o montante de lucro e o investe em propaganda, parece-me que estamos ajudando a todo um sistema capitalista a vender uma idéia de poupança. Seria muito mais prático para mim, acionista, receber o lucro direto do que investir em publicidade. Posso dizer a V. Ex.ª que, num sistema de habitação, como em todos os setores, existem bons e maus empresários, boas e más empresas. Entretanto, V. Ex.ª não encontrará qualquer tipo de reclamação da minha empresa de que, em qualquer momento, tenhamos cobrado taxas de abertura de crédito por fora.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Não é esse o meu propósito. Meu propósito é apenas mostrar o seguinte: o custo de habitação social já está fora das possibilidades do sistema atual de habitação, porque, se calcularmos uma apreciação máxima em 15% do ganho do operário, a prestação não comporta o pagamento em 300 meses para construir nada. Uma construção mínima modestíssima fica além da possibilidade do poupador de baixa renda. O que eu vejo é o encarecimento disso pela interposição de entidades que inexistiriam se esse tipo de empréstimo fosse manipulado pela Caixa Econômica, pela COPEG.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Mas aí existiriam os empréstimos de favor. V. Ex.ª não concorda comigo? Teríamos os empréstimos de favor como houve no passado. Era preciso ter uma carta do Presidente da República para obter um financiamento da Caixa Econômica. Hoje em dia qualquer pessoa entra na COPEG — V. Ex.ª me perdoe — inscreve-se na companhia do meu eminente companheiro e tira o financiamento em 72 horas. A mesma coisa ocorre na minha empresa. Não existe qualquer tipo de discriminação.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — O que estou achando é que o custo operacional, na prática, exige a taxa de abertura de crédito. A avidez e o gasto excessivo da empresa particular em obter a poupança, o estímulo à caderneta encarece esse TAC.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Concordo com V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — E esse TAC, mais os juros durante a construção, e outras coisas que acontecem também, por excesso de burocracia do sistema... O Sr. faz um financiamento com 18 liberações por segurança — é óbvio — mas obriga o empresário a ir 90 vezes, durante a obra, à financeira para liberar, pedir a etapa, ir ao engenheiro, acompanhá-lo.

O SR. DEPOENTE (Ronaldo Guimarães Levinsohn) — Acho que V. Ex.ª não é cliente da Delfin. Perdoe-me, mas acho que V. Ex.ª não terá esse tipo de problema.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Tentei ser um dia, mas o preço comercial me assustou. Mas vamos ao caso. O que queria sugerir ao nobre Relator é que as iniciativas de alcance social deveriam ser manipuladas por entidades que não sofressem a tentação de lucros maiores, que se contivessem realmente dentro do sistema. Outros Depoentes, que não V. S.ª reconheceram que havia o TAC oficial e sabiam, por ouvir dizer, que havia também o TAC extra-oficial. V. S.ª é o primeiro Depoente que nega a existência do TAC.

O SR. DEPOENTE (Ronaldo Guimarães Levinsohn) — Eu não nego que exista o TAC. O que tenho a dizer a V. Ex.ª é que nunca tomei empréstimo em outra sociedade. Eu empresto na minha e posso assegurar a V. Ex.ª que na minha ele não existe.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Segundo a sua experiência, em quanto V. S.ª estima o custo do financiamento para o empresário, em quanto o preço do imóvel fica avultado pela tomada do dinheiro do sistema? Qual é o custo do financiamento durante a existência do empréstimo?

O SR. DEPOENTE (Ronaldo Guimarães Levinhon) — Durante o período de construção?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Exatamente.

O SR. DEPOENTE (Ronaldo Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que o período de construção é de 2 anos: 18 meses para construir e 6 meses de carência, que é a época de "habite-se", aprovação da planta, etc. Se calcularmos um prazo médio de 12 meses, teremos, a uma taxa efetiva de 12%, um encarecimento de 12% sobre o preço do financiamento tomado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — V. S.ª disse que é 12% do encarecimento...

O SR. DEPOENTE (Ronaldo Guimarães Levinsohn) — 12%. A taxa média sendo de dois anos, o custo médio será um ano, a 12% de taxa efetiva, teremos 12%.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Queria fazer só um último esclarecimento ao vosso depoimento, tipo aula. Aprendemos muito aqui.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É muita bondade de V. Ex.ª Sou mero aluno de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Não, V. S.ª veio depor e nos ensinar muita coisa. Agradeço sensibilizado a sua presença, sua dedicação, sua exposição, que li rapidamente, mas achei que aborda o assunto nos termos devidos. A sua exposição é muito valiosa para esta Comissão. Obrigado.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Muito obrigado a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Sr. Deputado Lincoln Grillo, do Movimento Democrático Brasileiro do Estado de São Paulo.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — V. S.ª disse operar na região do ABC, sua firma inclusive tem investimentos naquela região, que sabemos ser região essencialmente industrializada e, por via de conseqüência, com um operariado de considerável poder aquisitivo. Mas, em face dessa experiência no ramo, naquela região, gostaríamos de colher a sua opinião a propósito de afirmações do Sr. Prefeito de São Bernardo do Campo atribuindo a falência ao Banco Nacional de Habitação em termos de operações imobiliárias. E o seu Líder da Câmara, também, não em termos de certa contradição, mas afirmando, disse que ele, operando no sistema financeiro da habitação, tinha chegado a obter o lucro astronômico de 200%. Não sei se V. S.ª teve conhecimento das afirmações dessas duas autoridades. O que poderia nos dizer a respeito da afirmação do Sr. Prefeito, conhecendo a região?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Desconheço completamente o assunto. No melhor do meu entendimento, preciso dizer a V. Ex.ª que não ouvi falar, não sei de nada. Sei que o Município de São Bernardo do Campo foi beneficiado por vários empréstimos destinados à infra-estrutura e esgoto do Município. Mas não sei informar a V. Ex.ª de lucros que ele tenha obtido com o repasse desses empréstimos. Realmente não sei.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — A primeira sugestão que V. S.ª faz em seu depoimento me parece válida. V. S.ª disse que, se se pudesse, nos grandes centros urbanos, efetuar o leilão, inclusive, de bens, propriedades do Banco Central, do INPS etc, através desse leilão talvez se pudesse tornar mais acessíveis os financiamentos pelo Sistema Financeiro de Habitação. Mas em nossa cidade, Santo André, há uma cooperativa cujo terreno era do INPS. No entanto, os mutuários alegam e afirmam que o preço se tornou verdadeiramente impossível. Em assim sendo, parece-me que a sugestão de V. S.ª seria praticamente inválida porque o Governo poderia... A sugestão é boa, mas...

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu me permito apartear V. Ex.ª para dizer que a legislação atual permite ao INPS a venda de lotes por concorrência pública pelo melhor preço. O que precisaríamos obter, na realidade, para atingir a finalidade da minha proposição, seria uma lei que permitisse a venda por qualquer preço, desde que em leilão público, à mesma hora. Aí o Estado, então, através do INPS, poderia vender o terreno a preço subsidiado. Conheço o terreno ao qual V. Ex.ª se refere, e que foi vendido a valor de mercado.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Vendendo-se a valor de mercado, não irá resolver o problema.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Concordo com V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Evidentemente não vão vender por um preço abaixo da cotação no mercado.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Mas é uma imposição da lei.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — E, por via de conseqüência, o financiamento continua sendo impossível.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que o custo do terreno é muito elevado.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Daí a impossibilidade da solução do problema nos termos em que se propõe, inclusive no Banco Nacional da Habitação. Para as pessoas de pequeno ou médio poder aquisitivo, o financiamento não é possível. Sabemos também que é difícil, senão totalmente impossível, dar casas a quem não tem condições. Mas, segundo a própria legislação do Banco Nacional da Habitação, sua finalidade seria a de financiar as pessoas de menor poder aquisitivo.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Esse é exatamente o objeto da minha proposição, que visa a atender as pessoas de classe de renda baixa, através de uma série de medidas que entendo como válidas. Concordo com V. Ex.ª plenamente.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — V. S.ª mostra aqui, com muita propriedade, um quadro verdadeiramente asfixiante, quando fala da necessidade de uma estratégia, em que estabelece uma necessidade de cerca de 6 milhões e 250 mil habitações para um atendimento mínimo. Depois V. S.ª eleva essa necessidade para 10 milhões e 800 mil unidades. Finalmente diz aqui que isso iria custar, traduzindo em dólares, cerca de 144 milhões de dólares. Isso é uma verdadeira miragem, é qualquer coisa de impossível, acreditamos, para o Governo brasileiro, nas condições atuais. Como V. S.ª veria uma solução para o problema?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Os números, como V. Ex.ª haverá de imaginar, são extrapolações do ocorrido nos últimos cinco anos. A perdurar a migração interna para as cidades acima de 20 mil habitantes, a situação é essa, com os custos de terreno e custos de construções vigentes hoje os recursos necessários são esses. Confesso a V. Ex.ª que não sou miraculoso, nem sabedor de fórmulas espetaculares para resolver o problema habitacional do Brasil. Entretanto, acho que muita coisa que se contém no meu modesto trabalho poderá ajudar a pelo menos minimizar o grave problema habitacional brasileiro. Temos, como diz o trabalho, dinheiro para financiar 37% das necessidades na próxima década. Mas também preciso dizer a V. Ex.ª que, nos últimos 10 anos, toda vez que os sistemas habitacionais se responsabilizaram por 40% do total dos imóveis em construção naquela região, o mercado ficou comprador, ou seja, há hoje uma desaceleração nas vendas. De sorte que eu estimo que a contribuição do Sistema Financeiro da Habitação para o total de casas construídas no Brasil seja da ordem de 40%. O que nos falta, na realidade, são apenas 3%, o que acredito que possamos obter com melhor produtividade. Não sei se fui claro.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Estou satisfeito.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Muito obrigado a V. Ex.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Entre os membros da Comissão ainda inscritos para inquirir, concedo a palavra ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do MDB do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, ilustre Depoente, Sr. Ronald Guimarães, no seu depoimento há uma alusão à necessidade de se viabilizarem os objetivos sociais do plano habitacional através de subsídios. Não sei se é do conhecimento de V. S.ª, mas nesta Comissão, a Prof. Sandra Cavalcanti sugeriu a divisão do Banco Nacional da Habitação em um banco que não seria mais de segunda linha, mas de primeira linha, sob a égide do Ministério da Fazenda, e um banco sob a égide do Ministério do Interior, que seria subsidiado, ou que seria agente subsidiador, ou agente de subsídio ao programa social. O que o Depoente acha desta tese?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu não conheço o trabalho da Prof. Sandra Cavalcanti. Pelo que me informa V. Ex.ª, ela prega a separação do BNH em dois órgãos distintos; um que se destinaria ao financiamento subsidiado da habitação popular e, outro, que transformaria o BNH em banco de primeira linha. Minha opinião, no melhor do meu entendimento, é de que o BNH, quando foi banco de primeira linha, perdeu 4 bilhões de cruzeiros porque os aplicou mal. Transferiu esses créditos de má qualidade, e que ele não podia cobrar, para os agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. E, segundo tenho notícias, esses créditos foram quase todos cobrados, recuperados, imóveis que foram mal construídos foram reparados, há muito que fazer ainda. De sorte que a colocação do BNH como banco de primeira linha me parece um desastre total. Não conheço caso de sistema de habitação no mundo cujo agente central seja banco de primeira linha. Sempre funciona como banco de segunda linha, regulador do mercado secundário de hipotecas. Não vejo muita razão para a transferência do banco da órbita do Ministério do Interior para a do Ministério da Fazenda, porque entendo que o Sistema Financeiro da Habitação não faz parte, propriamente, do sistema financeiro. Ele é um sistema financeiro não bancário. O Ministério da Fazenda tem uma série de problemas com o sistema financeiro. Parece-me mais adequado que esse Banco de Poupança e Empréstimos, que eventualmente venha a ser criado, continue na esfera do Ministério do Interior. Quem sabe este banco poderá unir-se à Caixa Econômica e daí surgir o Banco Central do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos? Entretanto, o que me parece absolutamente errado é retornar ao passado, transformar o BNH em banco de primeira linha, experiência que se demonstrou danosa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No mesmo depoimento V. S.ª alude à necessidade de se reinduzir a iniciativa privada para um melhor atendimento às classes de menor renda. Qual o seu conceito quanto a essa reindução da iniciativa particular?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — A reindução foi a seguinte: nós aplicamos muito, quer dizer, antigamente os financiamentos imobiliários eram divididos por faixas. Cada companhia de crédito imobiliário tinha que operar 20% em créditos até 800 UPCs, 10% até 1.350 UPCs, e assim sucessivamente, até que tinhamos 30% de financiamentos de valor até 2.250 UPCs, onde a taxa de financiamento era livre. E as taxas destinadas à menor renda eram todas tabeladas. Nós aplicamos considerável montante de recursos nessas faixas. Posteriormente, os atrasos foram bastante substanciais e o custo dos terrenos impossibilitou a continuação do programa, porque já não era mais possível fazer-se uma casa de 70 m² num terreno em Santo André, que antigamente custava 4 cruzeiros o metro quadrado, mas que passou a custar 50 e hoje vale 400. Então tivemos de ser afastado do programa por inexistência de incorporadores que quisessem operar nessa faixa, pagando tais preços pelos terrenos. Então, a reindução de hoje é estimulada por dinheiro a "0" custo, ou seja, nós repassamos ao mutuário e recebemos uma contrapartida da faixa mais elevada e ganhamos lá o lucro que não poderemos ganhar nesta faixa. Entretanto, continuamos impedidos de operar, porque não encontramos incorporadores construtores que queiram assumir o risco de comercialização por falta de compradores que não têm renda suficiente para adquirir os imóveis. Então, por isso entendo que o dinheiro é um "dx" no problema. Só poderemos empregar a nossa capacidade, no auxílio à iniciativa estatal, se tivermos acesso a terrenos a preços compatíveis com o poder de compra do adquirente. Este é o problema que, no meu entender, impede nossa atividade na classe de menor renda.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Quer dizer que a taxa de juros diferenciada, criada pelo BNH, isoladamente, é inócua?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu não diria a V. Ex.ª que ela é inócua, porque é o que o BNH pode fazer. O BNH não tem poder de estabelecer o aproveitamento do terreno, não tem o poder de estabelecer o custo de construção. O que está a cargo do BNH ele tem feito, que é a redução da taxa de juros, o que me parece uma coisa fenomenal — usar-se o dinheiro remunerado a juros de 6% para emprestá-lo a "0"" custo, quer dizer, a nenhuma taxa de juros. Este é um programa que só pode ser iniciado quando houver terrenos, incorporadores, construtores e mercado, enfim, para adquirir esses imóveis.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEL LEITE DE CASTRO — O depoente poderia fazer uma estimativa de que índices dessa taxa de juros diferenciada proporcionou em investimento do rendimento social, em termos de melhor distribuição de recursos?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Eu diria a V. Ex.ª que, hoje em dia, os mutuários de menor renda têm dinheiro a "0" custo, quer dizer, o dinheiro não custa nada, custa a correção monetária, custa a indexação. Esse dinheiro está disponível a eles. Se, por exemplo, encontrarmos um mutuário que tenha uma casa pronta que custe 300, 400 UPCs, esse mutuário vai na Delfim, não paga praticamente nada, salva uma pequena taxa de 5 UPCs, recebe um financiamento com um juro a custo "0". Paga só correção monetária que se aplica aos financiamentos habitacionais e que é substancialmente menor do que a correção monetária que se aplica aos salários. O que não existe é mercadoria para vender. O plano de financiamento existe. Eu não diria a V. Ex.ª que o plano é inócuo. Não é, não. Ele já está, inclusive, funcionando em cidades do interior, onde ainda não chegaram, por sorte, os malefícios da especulação imobiliária.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª fala que existem alguns problemas importantes a serem superados para que a iniciativa privada, aquecida, possa aquecer o setor da habitação popular e agir como suporte do Estado e até como supletiva da ação do Estado. Poderia explicitar melhor quais esses problemas que poderiam ser resolvidos?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Diria a V. Ex.ª que as sociedades de crédito imobiliário são impedidas de fazer desenvolvimento urbano, como acontece em outros países, onde é permitida a utilização de parte dos recursos do seu ativo na aplicação direta em áreas agrícolas, na periferia das grandes cidades, para sua transformação em áreas urbanas, em áreas com equipamento comunitário. Nós visamos a esta possibilidade. O empresário, geralmente, visa ao lucro imediato — o construtor ou o incorporador. Ele prefere operar na área urbana do que investir com retorno mais lento na área agrícola. E onde exatamente existe lugar para as entidades de crédito imobiliário atuar é no desenvolvimento das áreas agrícolas, sem qualquer intermediário, e na venda desses lotes, já urbanizados, à indústria de construção civil. Teremos, então, "0" lucro no beneficiamento do terreno, quer dizer, pelo preço por quanto se compra, acrescido do custo, é por quanto se vende. Com isto, teremos, freqüentemente, clientes para nos tomarem financiamentos, que são os incorporadores construtores, adquirentes de lotes urbanizados. É um modelo novo, cujo primeiro projeto vi em São Paulo, de autoria de uma grande companhia construtora, que é a Albuquerque Takaoka. Foi feita a urbanização numa área muito grande, com terrenos que se destinam à construção e à colocação de indústrias e que foram vendidos a

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
226

outros incorporadores que lá estão construindo terrenos. E por preços absolutamente abaixo do mercado do Grande São Paulo. É uma contribuição do grande empresário brasileiro que é o Sr. Iogiro Takaoka, um dos grandes empresários do setor habitacional deste País.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente, nesta parte do depoimento, fala na redução, pela metade, da intermediação. Pergunto: essa intermediação pode ser ainda mais reduzida? E pergunto, ainda: qual a contribuição média da intermediação no custo do dinheiro do Sistema?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É impossível responder à pergunta de V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mesmo uma média, aproximadamente?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Qualquer tipo de estimativa não seria absolutamente válida, porque eu, realmente, não tenho os números. É extremamente difícil situar-se o custo da intermediação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E a possibilidade de se aumentar o índice da não intermediação, a ausência de intermediação?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — É muito grande. O processo seria exatamente a colocação em leilão das áreas em poder do Estado, aquisição pelas entidades e beneficiamento delas e a venda a preço de custo. De repente, o mercado passaria de comprador, pressionado pela demanda, a vendedor, pressionado pela oferta. E esse ciclo não mais terminaria à medida que as entidades, podendo estocar imóveis beneficiados, pudessem guardá-los nos seus ativos. Então, o mercado sempre seria vendedor e a pressão da oferta seria substancialmente maior do que a demanda. Por isso os preços seria substancialmente desacelerados.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente alude à possibilidade — e até a recomenda — do financiamento, por agente financeiro, de obras de infra-estrutura. Como se processaria o retorno desse dinheiro?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — São vários os tipos de obras de infra-estrutura. Imaginemos um equipamento comunitário chamado "shoping-center", que são os grandes mercados do futuro. O "shoping-center", geralmente, nos Estados Unidos, onde a experiência é muito grande, na França. Também, é financiado por bancos hipotecários ou sociedades de crédito imobiliário, para um incorporador que constitui uma empresa e, posteriormente, aluga os espaços em função do movimento de cada loja. A taxa que se cobra, geralmente, é de 4% sobre o movimento bruto. Então, o pagamento do retorno do financiamento seria feito através de um aluguel, que acredito ser de um valor aproximado a 4% do valor bruto. Outro tipo de equipamento comunitário é dos edifícios comerciais, tão importantes ao desenvolvimento urbano quanto aos edifícios que se destinem à moradia. Tivemos oportunidade de efetuar esse tipo de financiamento, que se tornou proibido a partir de 73, com grande eficácia no mercado de São Paulo. Hoje, a oferta de prédios prontos destinados a escritórios em São Paulo surpreende a demanda. O preço está completamente desaquecido. Apenas na Av. Paulista, de que eu tenha notícia, hoje encontram-se 38 edifícios prontos e não vendidos. No Rio de Janeiro, onde as companhias de crédito imobiliário não foram tão ágeis no financiamento desse tipo de edifício, encontramos um edifício financiado pela Delfim, cujo custo aos adquirentes, no início da construção, foi de 4.000 cruzeiros o metro quadrado. O prédio está pronto, todo vendido e tenho escutado notícia de vendas a 20.000 cruzeiros o metro quadrado.

O SR. SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Lembro ao nobre interpelante que dispõe apenas de mais cinco minutos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, sem querer dialogar com V. Ex.ª, eu gostaria de saber se eu tenho mais 5 minutos em função do tempo que os meus companheiros de Comissão tiveram ou tenho mais 5 minutos em virtude do tempo, da não possibilidade de coincidir a nossa CPI com a Ordem do Dia em plenário?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não. V. Ex.ª iniciou a sua inquirição às 15:30 horas. Tem 30 minutos para inquirir.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não quero insistir com a Presidência, mas, com a anuência do Relator-Geral, eu me reservo o direito, se for necessário, no final, de reinquirir o depoente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não. V. Ex.ª terá este direito.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O depoente oferece, dentro de uma tese que já foi analisada nesta Comissão — de que moradia não é, necessariamente, casa própria — a solução do **leasing**. Em que essa solução baratearia e como um agente estatal poderia operar com o **leasing**, como um agente da iniciativa particular poderia operar com o mesmo **leasing** e qual a diferença de eficiência de custo?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Existe um problema muito sério no Brasil, que é a inexistência total de dados sobre o processo de migração interna. O **leasing** é uma das formas oferecidas, em termos de moradia, a pessoas que residem temporariamente nas grandes cidades ou nas zonas do interior, onde vão temporariamente trabalhar em safras, em piques de produção etc. Tenho observado que a média dos créditos hipotecários de 30 anos, quando concedidos, não atinge sequer 11 anos. Há todo um processo de venda de imóveis, em virtude de mudança de cidade, que é algo sobre o que no Brasil não temos estatística. O **leasing** à classe pobre é uma fórmula de se colocar à disposição da classe menos favorecida moradia através de um aluguel que seria mais barato que a prestação, dando a esse inquilino a opção de comprar o imóvel. Eu calculo que a diferença de custo entre um aluguel tipo **leasing** e uma prestação pelo sistema de amortização constante, a qual somos obrigados a utilizar, é da ordem de 38%, o que significa uma renda familiar menor do que a hoje exigida — o que me parece 10% mais de folga no orçamento doméstico das famílias da classe média.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Infelizmente, tem sido lugar comum nesta CPI a afirmação de que faltam pesquisas e, conseqüentemente, faltam dados estatísticos para um diagnóstico mais exato do déficit habitacional e também até de conceituação de habitação, quer dizer, o que é aquele conjunto de bens ou de serviços, enfim, de coisas que significam um ideal mínimo de habitação. Pergunto: a ABECIP, por exemplo, tem alguma verba dedicada à pesquisa? Sabe V. S.ª se o BNH dirige algum trabalho de pesquisa, de investigação científica, enfim, por sociólogos, por psicólogos, por estatísticos, por técnicos habilitados para tal fim? Há verbas neste sentido? Qual o papel, enfim, existente na iniciativa particular e nos órgãos públicos neste sentido, e o que se pode fazer ainda mais?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Devo dizer a V. Ex.ª que realmente o problema de dados no Brasil é terrível. Este Governo, em muito boa hora, criou a Câmara Brasileira de Construção Civil, que, acredito, vá fazer um grande esforço. A Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança — ABECIP, através da INTECIP, que é um órgão que tem por finalidade o treinamento, a pesquisa, sob todos os aspectos, da habitação, coordenado com o Centro de Promoção à Poupança, que é onde se situa a nossa principal verba, a partir de agora destinará 50% da verba do CPP à pesquisa e ao treinamento de técnicos do setor habitacional. Prefiro dizer a V. Ex.ª que acabei de perder meu bravo companheiro Emanuel Sader, que, em função de haver sido convidado para ser o Gerente-Geral do Centro de Promoção à Poupança, para justamente montar os cursos de treinamento e o Centro de Pesquisa e Estatística, deixou a Delfin por alguns anos para se dedicar a este trabalho, que considero gigantesco: a colheita e a análise de dados sobre habitação no Brasil.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No BNH?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Não. É um órgão da ABECIP, utilizando verba arrecadada pelo BNH, cujo fundo é de propriedade de seus contribuintes, que são as entidades do SBPE. Acredito que dentro de poucos anos tenhamos dados de primeira categoria, que hoje, infelizmente, são muito poucos e geralmente de má qualidade.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — No depoimento há, expressamente, o seguinte: "Continuando a estatização e a concentração, é evidente que menor será o poder do BNH de impor as suas diretrizes." Como?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — A pergunta de V. Ex.ª é difícil de responder. Evidentemente, o poder do BNH, o poder do ente público sofre mutações no regime capitalista em que vivemos, em função das pressões e interesses empresariais. Quanto maior for o grupo, maior o poder de pressão; quanto menor for o grupo, menor o poder de pressão. As entidades do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos, que são tipicamente regionais — são entidades que se dedicam regionalmente a aplicar os recursos captados — evidentemente se destorcem se forem juntas a um grande conglomerado financeiro com interesses multi-regionais. Quer dizer, o poder do BNH, como o poder de qualquer órgão regulador, fica estrangulado à medida em que as pessoas tenham maior poder, digamos, social. As entidades de poupança e empréstimos são absolutamente regionais. Devo dizer a V. Ex.ª que os Estados Unidos têm 10.000 companhias de crédito imobiliário, contra 72 no Brasil. Entretanto, o valor do nosso ativo, hoje em torno de 14 bilhões de dólares, representa um pouco mais de 7% do ativo do sistema americano, que tem 150 anos de existência. Quer dizer, o BNH, hoje, é extremamente pressionado pelas pequenas entidades no sentido de conceder cartas patentes para abertura

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
227

de novas dependência, o que é uma prática muito perigosa, porque pode ocorrer, como ocorreu com os bancos comerciais no passado, que, naquela fúria de obter cartas patentes tiveram seus custos operacionais absolutamente elevados, levando vários bancos à situação incômoda da liquidez, em virtude de custos operacionais altíssimos de muitas agências de baixa produtividade. No banco, hoje, temos, para obtenção de uma carta patente, que atender a uma série de requisitos, como diminuição de custos operacionais, aumento de contas, aumento do saldo médio de depósitos, procurando fazer com que essas entidades não se degenerem pelo aumento do custo operacional. Eu diria a V. Ex.ª que o setor habitacional nada tem a ver com o setor financeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Com licença do depoente, apresento uma questão de ordem a V. Ex.ª, Sr. Presidente. Consta que está havendo votação nominal no plenário. V. Ex.ª suspenderia os trabalhos? Gostaria de saber qual o critério que a Presidência vai adotar para que os Deputados possam exercer seu dever de voto no Plenário.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem — É pertinente a consulta de V. Ex.ª Já tivemos uma interrupção nesta reunião da CPI e poderíamos encerrar o depoimento do Dr. Ronald Guimarães. Há mais dois Deputados inscritos, inclusive o Deputado Florim Coutinho. E os Deputados poderiam sair em grupo de dois, exercer o direito de voto e retornar a esta Comissão Parlamentar de Inquérito, a fim de que não tenhamos outra interrupção, porque será um pouco difícil o reinício dos trabalhos. Evidentemente, se assim os membros da Comissão o entenderem.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pela ordem tem a palavra V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Se bem, Sr. Presidente, que, com a ressalva que fiz anteriormente, dou por encerrada esta minha inquirição.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Desejaria apresentar uma sugestão a V. Ex.ª Com a anuência do Plenário, V. Ex.ª daria por encerrado o depoimento do Dr. Ronald Guimarães e reabriria a sessão para ouvirmos os dois representantes da COPEG, que se encontram aqui, considerando que já são 16 horas.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Dependeríamos apenas da concordância do Deputado Florim Coutinho, que está inscrito.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Faço questão de inquirir, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Então, tem a palavra V. Ex.ª para inquirir.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Ainda com a palavra, Sr. Presidente, indagaria se logo em seguida V. Ex.ª suspenderia a sessão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Sim, para logo em seguida ouvirmos os dois representantes da COPEG.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Sr. Presidente, na tarde de hoje aprendi muita coisa em matéria de política nacional de habitação. O ilustre depoente, com o seu dinamismo, com a sua coragem, em seu relatório, nos ensinou e fortificou o que tenho em mente. V. S.ª, com brilhantismo, já respondeu inúmeras perguntas que eu iria formular. Restaram, apenas, duas. Nobre Depoente, como funcionam os empréstimos externos garantidos por letras imobiliárias? Por que se considera essas operações como vantajosas?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Um banco estrangeiro empresta a uma companhia nacional, de preferência uma construtora, uma importância em dólares. Com esse recurso, a companhia adquire letras imobiliárias, em uma ou mais empresas de crédito imobiliário, colocando-as como garantia do empréstimo. O rendimento da letra imobiliária pagará o juro do prazo. Considero essas alterações como benéficas, no sentido de suas aplicações, pois aceleram o processo de disponibilidade em favor dos construtores e dos adquirentes de imóveis. É a minha opinião.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Muito obrigado. Como V. S.ª explica o vertiginoso crescimento de sua empresa que, nos últimos anos, saiu praticamente do nada e, hoje, representa um dos maiores grupos financeiros do País?

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Minha empresa nada mais fez do que seguir o desenvolvimento da economia brasileira. O único segredo é que jamais distribuímos, em dinheiro, os dividendos pagos aos acionistas. Todos os lucros são inteiramente reaplicados no próprio capital e no próprio aumento do giro da empresa. Trata-se de um processo muito simples de enriquecer a empresa. Assim, o empresário fica muito mais tranqüilo, ao invés de ser apenas rico na pessoa física.

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Só não entendo porque a empresa privada progride e as governamentais fracassam.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Seria, talvez, o caso de se indagar por que a democracia funciona e o comunismo não?

O SR. DEPUTADO FLORIM COUTINHO — Estou de pleno acordo com V. S.ª Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não há mais Deputados inscritos para inquirir o Depoente. A Presidência agradece a exposição e a maneira eficiente e inteligente com que respondeu às inquirições desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Sua contribuição é importante para as tarefas deste órgão cujas atividades se destinam a apurar o desempenho de todas as instituições ligadas ao sistema financeiro de habitação. Muito obrigado ao Dr. Ronald Guimarães.

O SR. DEPOENTE (Ronald Guimarães Levinsohn) — Muito obrigado a V. Ex.ª

Depoentes: WANDER BATALHA LIMA
Presidente do Sistema Financeiro BANRIO.
NUNO FIDELINO LOBO DA COSTA FIGUEIREDO
ex-Presidente do Sistema COPEG.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Convido a tomar assento à Mesa o Dr. Wander Batalha Lima, Presidente do Sistema Financeiro BANRIO, que substitui a Companhia Progresso, no antigo Estado da Guanabara. S. S.ª, bacharel em Ciências Econômicas, da Faculdade Nacional de Ciências Econômicas da Universidade do Brasil, diplomado pelo curso de doutorado universitário em Ciências Econômicas, da Faculdade de Direito da Universidade de Paris e Diplomata de carreira, exerceu uma série de cargos não só no Ministério de Relações Exteriores mas, também, no Ministério da Indústria e do Comércio. Participou de dezenas de missões e conferências internacionais. Assim, S. S.ª representa uma figura da mais alta expressão na Administração Pública deste País. Foi Diretor Comercial da Federação das Cooperativas de Cafeicultores de Minas Gerais, Delegado da FECOCAN no I e no II Congressos Nacionais do Café, realizados em São Paulo e em Curitiba. S. S.ª presidiu a Companhia Santista de Armazéns Gerais. S. S.ª é agricultor e pecuarista no Município de Dores do Rio Preto, no Estado do Espírito Santo. S. S.ª foi convocado a depor nesta CPI a fim de prestar alguns esclarecimentos sobre a empresa estatal que dirige, exclusivamente quanto ao Sistema Financeiro de Habitação. S. S.ª disporá do mesmo prazo concedido ao expositor anterior, para que proceda a uma exposição sobre as atividades do Sistema Financeiro BANRIO, no que concerne ao Sistema Financeiro de Habitação. V. S.ª, primeiramente, assumirá o compromisso perante esta CPI.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e do que me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Dr. Wander Batalha Lima.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Ex.mo Senhor Deputado Dib Cherem, digno Presidente desta Comissão e demais membros. Agradeço as referências elogiosas feitas por V. Ex.ª à minha pessoa e manifesto, inicialmente, o meu prazer em ter atendido o convite desta Comissão, cujo mandato reputo da maior importância na busca de todos os elementos que informam a política habitacional brasileira e, conseqüentemente, as necessidades eventuais de sua reformulação. Creio que não posso aduzir muito ou talvez nada à temática geral da política habitacional brasileira, sobre a qual já expuseram aqui peritos consumados no assunto, pois responderam pelos seus órgãos competentes, quanto à fiscalização e à normalização desta política. Entendo que a temática geral já tenha sido praticamente esgotada. É claro que algumas imperfeições existem nesta legislação e que algumas mudanças se impõem. Mas, talvez eu possa adicionar algo novo para ilustração desta Comissão, principalmente quanto às ocorrências específicas que tiveram lugar, desde que assumi a direção do Sistema BANRIO, exatamente na área da política habitacional. Em que pese as imperfeições da lei, algumas apontadas aqui, como de defeitos danosos sobre os interesses da coletividade brasileira,

é mais do que certo que algumas irregularidades praticadas por alguns grupos que se dedicaram a esta atividade, agravaram, sobremodo, tais repercussões e mesmo até pelo maior grau e pela condição de inviabilidade aparente da política habitacional brasileira. Tive a infelicidade de encontrar, um sistema financeiro cuja presidência assumi no dia 18 de abril do ano passado, algumas operações chamadas de "custo anormal", oriundo de gestões passadas. Para que os Srs. entendam, exatamente, como ocorreu nossa abordagem de alguns problemas no BANRIO, permitam-me que explique como funciona a entidade. Recebi, ao assumir a BANRIO, um texto de seus estatutos essencialmente presidencialista. Entretanto, para maior segurança das decisões, adotamos, inicialmente, um regime colegiado. Uma vez por semana, se reúne toda a diretoria. Os assuntos são trazidos pelo titular de cada área, já devidamente estudados pelos seus setores técnicos. Qual a posição, em princípio, a ser tomada pela diretoria, para que haja, então, depois de um debate amplo no colegiado, a decisão final? Assim, nós só conhecemos alguns assuntos quando trazidos à diretoria pelo responsável da respectiva área. Foi assim que conheci um problema que já vinha transitando, na casa, há dois anos e que se relacionava a um financiamento concedido pelo então Crédito Imobiliário COPEG a um dos componentes do Sistema LUME. O diretor da área, em uma reunião de fim de tarde, tentou levar o colegiado a aprovar o pagamento de uma parcela tida por ele como devida pela COPEG em face das obras já realizadas por este grupo. Como o tema era complexo e não havia seguido a tramitação normal, eu disse aos diretores que voltasesm com o asunto, normalmente, na pauta da próxima semana, para que, então, decidíssemos sobre ele. Peço aos Srs. que anotem a data em que ocorreu esta primeira tentativa: dia 26 de junho do ano passado. Na semana seguinte, ele informava, no seu parecer, a eminência de falência do Grupo LUME, com repercussões absolutamente desfavoráveis sobre os créditos da COPEG, tais como paralisação e deterioração de obras e, até mesmo, fuga de crédito financeiro. Portanto, a COPEG deveria tomar medidas para evitar esta falência. Ele verificara que deveríamos pagar à Contow cerca de 1.271 mil cruzeiros pelas obras já realizadas. Paradoxalmente, no mesmo parecer, ponderava que já existia, no Departamento Jurídico da COPEG, uma ordem de execução da dívida por encargos financeiros vencidos contra a Contow. Assim, ele solicitava a suspensão da execução de dívida e a concessão de mais um pagamento de 1.271 mil cruzeiros. Durante o debate, fui avisado, além do rumor persistente nos órgãos oficiais, de que o Governo Federal estava interessado em uma apuração global de todas as atividades do chamado Grupo LUME. O Sr. Secretário da Fazenda me informou que, a pedido do Sr. Governador do Estado, eu não deveria, sequer, negociar uma nova fórmula com o Grupo LUME, mas, apenas, montar um esquema ideal de negociação e aguardar um pronunciamento oficial do Governo Federal. Assim, comuniquei a informação ao plenário do colegiado. No texto do parecer do relator do processo, havia argumentos a favor do pagamento, pois implicava — dizia ele — na criação de uma nova possibilidade, muito útil para a própria COPEG, ao reformular, por completo, o contrato firmado em 1972, que, segundo ele, continha certas imperfeições. Aduziu que o novo instrumento traria para a COPEG um aumento substancial de garantias reais, que o primeiro não oferecia. Acrescentou, ainda, que o novo pagamento e novo contrato proporcionariam também à COPEG ampla maioria no condomínio do Rio Shoping Center, dando-nos, portanto, condição de, na iminência ou na eventualidade de uma falência, pela lei do condomínio, deslocarmos a construtora através de outra contratação, a fim de continuarmos com a obra. Nossa preocupação, desde o início, como tem sido em toda a gestão de um modo geral, é a de zelar pelo mutuário final, que, volta e meia, se vê enraseado com aventureiros — permitam-me a expressão — como do tipo envolvido nesta questão. No caso do Rio Shoping Center havia cerca de mais de 370 ou 375 compradores de boa fé, vários dos quais já haviam pago inúmeras parcelas, com promissórias descontadas pelo beneficiário no sistema bancário para crédito pessoal, e não da empresa, segundo alguns. Então, existia todo um emaranhado de interesses, do qual despontavam, como prejudicados certos e irreversíveis, os mutuários finais, caso a obra não chegasse ao fim. Desde o início, pretendemos criar condições que assegurassem a continuidade da obra. Mas, com a reserva que eu havia recebido do Governo Federal, devidamente comunicada ao colegiado, nenhuma decisão foi tomada quanto à aprovação do pagamento solicitado pelo mencionado diretor. Ao contrário, a complexidade da matéria e o alto requinte técnico do novo contrato a ser elaborado — e já trazido por ele em embrião — provaram a necessidade de aceitarmos a sugestão feita por ele mesmo, ou seja, a de chamar à casa um advogado especializado, fora dos nossos quadros, para que, com o seu parecer, nos ajudasse a encontrar a melhor solução para o problema. Paralelamente à questão do Rio Shoping Center, havia uma outra criada pelo mesmo grupo, bastante conhecida do domínio público, a chamada "Morada do Sol". Mas, este primeiro contrato que o grufo firmou com a COPEG, em 1971, já estava reformulado e denunciado, parcialmente, em menos de um ano, em face das irregularidades praticadas na execução do cronograma físico e financeiro. A COPEG de então, chamou o mutuário. Denunciou o contrato, mantendo viva apenas a parte referente às três unidades construídas. Ainda assim, ocorreu outra anormalidade, ilícito bastante novo, qual seja, o fato de que a construtora vendeu oitenta apartamentos a compradores de boa fé, sem mencionar, nas respectivas escrituras, a hipoteca original a favor da COPEG. Do total, quarenta e sete foram refinanciados na FINANCILAR, empresa do próprio grupo, o que transgride a norma do BNH, que proíbe concessões de empréstimos de uma empresa a outra, desde que pertencentes a um só grupo. Então, criou-se uma situação de impasse na condução e na busca de qualquer fórmula que solucionasse o problema. Não bastava a nós dar valor monetário a este ilícito, pois ele, em si, deveria dar cobro à irregularidade. A proposição do diretor era simplista, mas não implicava no ato ilícito pelo qual responderia a COPEG. Então, a situação se tornara bastante grave. A tônica predominante, conforme informei ao colegiado, era de que o Governo Federal pedia para que não se negociasse um novo contrato com o Grupo LUME, enquanto não surgisse uma determinação superior. Para surpresa nossa, a segunda reunião transcorreu em cima do mesmo tema, sendo que, na primeira, ele apresentou uma minuta de decisão, cuja aprovação ficou em suspenso. Na reunião seguinte, ele volta com o mesmo parecer, com um novo número e com a mesma minuta de decisão. Mas, a situação de impasse, por ordem superior, perdurava. Não podíamos, ainda, decidir. Portanto, não aprovamos, na segunda reunião, o pagamento. Para surpresa minha, soube, por fora da COPEG, através de um elemento integrante dos serviços competentes de informação, que havia sido feito um pagamento de 1.271 mil cruzeiros à empresa que o solicitara, através do diretor em apreço. Estranhei a notícia, porquanto nós, que nos regíamos pelos estatutos da empresa, sabíamos da exigência da assinatura de um diretor da área, em conjunto com a assinatura do presidente. Eu não havia assinado tal cheque. Mandei verificar. Constatei, realmente, que o pagamento tinha sido realizado. Descobriu-se, então, a existência de circular interna, na casa, que feria o texto dos estatutos, ou seja, permitia que qualquer pagamento fosse feito, desde que autorizado pelo diretor da área, ou, até mesmo, pelo chefe da contabilidade. Procurei apurar como ele fizera o pagamento. Fiquei sabendo, pela secretária do colegiado, que ele havia pedido, após a segunda reunião, em que não obtivera a aprovação de tal pagamento, que ela remetesse, para a sua sala, o texto da minuta de decisão. Neste momento, a secretária ponderou que tal minuta de decisão não fora aprovada e, logo, deveria permanecer na sala da secretaria. Ele insistiu. A secretária, subalternamente, mandou-lhe o texto com o protocolo. Ela me mostrou, posteriormente, que o texto devolvido não era mais o original da minuta de decisão, o qual havia sido emendado na sala do diretor. Assim, sobre o texto adulterado, ele colocara um despacho, ou seja, de que, na reunião no dia 3 de julho, a diretoria aprovara o pagamento acima e que deveria o expediente ir ao Departamento Financeiro para que se providenciasse, ainda naquela data, o pagamento mencionado. Então, o pagamento fora realizado no dia 4, segundo o texto. Trago para os Srs. a xerox das duas minutas de decisão, a original e a adulterada, bem como a xerox do recibo passado pela empresa contra um cheque emitido no dia 4 de julho. O recibo traz a data de 27 de junho.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Sr. Presidente, trata-se de uma questão muito séria. Sugiro à Mesa, em questão de ordem, que seja suspensa a sessão por 15 minutos, a fim de que os nobres companheiros ausentes compareçam a esta Comissão.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Eu sugeri até que o meu depoimento fosse prestado amanhã pela manhã.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMAN — Não. Ouviremos V. S.ª hoje mesmo. Trata-se de um aspecto muito importante.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu sugeri à Comissão e ao Sr. Presidente que nos retirássemos, em turno de dois a dois, para exercer o nosso direito de voto em plenário. Entretanto, não me foi possível voltar antes da chamada do Paraná, porque, inclusive, os companheiros da ARENA se encontravam no Simpósio. A Mesa informou que, se ela abrisse um precedente para um mebro da CPI, os participantes do Simpósio também o desejariam. Assim, quando retornei, após a votação, encontrei o Sr. Wander Batalha Lima fazendo a sua exposição a respeito de assunto da mais alta gravidade, já levantado nesta CPI. Eu não ouvi o início do depoimento de V. S.ª Mas, parece-me que V. S.ª se refere a um depoimento prestado, nesta CPI, pelo Sr. Linaldo.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Não ao depoimento, mas ao episódio.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, o da COPEG, aliás, uma das partes altas do depoimento do Sr. Linaldo. Ele levantou esta questão, declarando a COPEG como responsável pela sua situação financeira e de suas empresas. De modo que, como Relator, solicito a V. Ex.ª, Sr. Presidente, que suspenda a sessão por 15 minutos e determine o comparecimento dos demais membros desta Comissão. Em seguida, V. S.ª reiniciará a sua exposição, inclusive da mais alta importância, dada a gravidade das afirmações do Sr. Linaldo Lima Uchôa, nesta Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Presidente defere a solicitação do Sr. Relator e do Deputado Emanoel Waisman. Suspendo a sessão por 10 minutos a fim de que os demais membros possam comparecer a esta Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Estão reabertos os trabalhos. Tem a palavra V. Ex.ª, Sr. Deputado JG de Araújo Jorge, pela ordem.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Sr. Presidente, primeiramente, uma indagação. Gostaria de saber se há possibilidade de o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, ausente, através de outro requerimento de autoria do nobre Deputado Jorge Arbage, voltar a ser ouvido nesta sessão?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não. Ele já foi convocado e depôs, hoje, nesta Comissão. Se a Comissão decidir convocá-lo, em outra oportunidade, nós o ouviremos.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Quero dizer a V. Ex.ª que acho lamentável que tenha acontecido o que aconteceu. Somente me ausentei para votar, tendo perguntado a V. Ex.ª se haveria tempo, verificando que eu era o último inscrito. Havia, ainda, para interpelarem o depoente os Deputados Florim Coutinho, José Maria de Carvalho e outro, ainda, antes da minha inscrição, se não me engano.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência informa a V. Ex.ª o seguinte. Estavam inscritos para inquirir o Sr. Ronald Guimarães, os Deputados: Relator, Fernando Gama, Henrique Pretti, Fábio Fonseca, Jorge Arbage, Mac Dowell Leite de Castro, Lincoln Grillo, Emanoel Waisman, Florim Coutinho, José Maria de Carvalho, Antônio Pontes e JG de Araújo Jorge.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Exato.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Diz Cherem) — A Presidência ouviu a inquirição do Deputado Florim Coutinho e chamou, em seguida, os outros Parlamentares, que não estavam presentes no recinto da Comissão, e deu por encerrado o depoimento de S. S.ª

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — **Data venia**, comuniquei à Presidência que me ausentava com o objetivo de cumprir a minha obrigação como Deputado, dentro desta Casa, já que havia uma sessão. Nós não temos o dom da ubiqüidade, não podemos estar, ao mesmo tempo, em dois ou três lugares. Quer dizer, no momento em que, inscrito, V. Ex.ª verificou que os demais, depois do Sr. Deputado Florim Coutinho, não se encontravam presentes, eu tenho a impressão de que, suspensa a sessão por alguns minutos, nós retornaríamos para continuar a inquirição. Não se justifica a situação, porque a presença do Sr. Ronald Levinsohn se deve a uma interpelação e uma denúncia que fiz nesta Comissão. Foi em virtude desta denúncia e de um requerimento apresentado, a propósito desta denúncia, pelo Deputado Jorge Arbage, que o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn veio aqui, como Presidente da Delfim. Quero informar — e isso não vem ao caso, mas é um detalhe, porque estava no Rio de Janeiro e V. Ex.ª também sabe disso — que só me encontro aqui em virtude desta reunião da Comissão e porque me senti obrigado. Tendo sido eu o causador da presença do Depoente aqui, não poderia ter-me ausentado, porque, pareceria, inclusive, que eu teria feito uma denúncia infundada. Trouxe, evidentemente, todos os dados e elementos para fazer a interpelação e, surpreendentemente, não encontro o Sr. Ronald Levinsohn. Então, eu me permito informar a V. Ex.ª que vou apresentar um requerimento — acrescentando ao requerimento do Deputado Jorge Arbage um outro — no sentido da necessidade de que esta Comissão reinquira e novamente convoque, para completar as interpelações que não foram feitas, o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, Presidente da Delfim.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Relator desta Comissão, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, em face do que nos diz o nobre Deputado JG de Araújo Jorge, desejava, como Relator, prestar um esclarecimento, para que fique bem clara, nítida e cristalina a posição desta CPI com relação ao Sr. Ronald Guimarães. Quando foi do relatório inicial, sendo o Sr. Ronald Guimarães considerado um dos maiores empresários no setor financeiro, um dos proprietários de sociedade de crédito imobiliário, de Associação de Poupança e Empréstimo, fiz constar do meu relatório, quando decidimos convocar elementos ligados ao sistema financeiro de habitação, no tocante às APEs e às sociedades de crédito imobiliário, a convocação do Sr. Ronald Guimarães, para comparecer a esta CPI na qualidade de Presidente de grupo financeiro, ligado ao Sistema Financeiro de Habitação, e prestar seu depoimento dentro das finalidades que formam esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Posteriormente, quando já se votava o novo roteiro, com algumas inclusões e exclusões, em face de denúncias que chegaram ao nosso conhecimento, S. Ex.ª, o Deputado JG de Araújo Jorge levantou as acusações e, enfim, criticou acerbamente a atuação do Sr. Ronald Guimarães, que, por sinal, eu não conhecia, mas que tive o prazer de conhecer hoje. No mesmo instante, na mesma sessão, o nobre Deputado Jorge Arbage, imediatamente, reduziu a termo, referindo-se às acusações levantadas pelo nobre Deputado JG de Araújo Jorge, um pedido de convocação para que ele aqui viesse, a esta Comissão, depor sobre os fatos alegados pelo Deputado JG de Araújo Jorge. Este requerimento foi encaminhado a V. Ex.ª para que se decidisse da convocação do Sr. Ronald Guimarães, também para depor nesse sentido. E esse requerimento, se não me engano, está em mãos de V. Ex.ª e foi decidido para apreciação, pela Comissão, para convocá-lo, também, para prestar o seu depoimento a respeito dos fatos enunciados pelo nobre Deputado JG de Araújo Jorge. Estes foram os fatos que, efetivamente, ocorreram. Era o que tinha a dizer, para esclarecimento do nobre Deputado JG de Araújo Jorge.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Presidente esclarece mais: que no exercício desta função tem agido com o máximo rigor, no decorrer das reuniões e durante as exposições que aqui são feitas, nas longas e demoradas reuniões desta Comissão Parlamentar de Inquérito, e qualquer membro desta Comissão, ou Deputado não membro, poderá requerer qualquer providência. Será ouvido o Relator e, em seguida, submetido o requerimento ao Plenário. Tem a palavra o nobre Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Acho que me cabe o dever de intervir neste debate, na qualidade de autor do requerimento que formalizou a convocação do Sr. Ronald Guimarães, para prestar depoimento nesta Comissão, em decorrência de acusações, de certo modo, gravíssimas, feitas pelo eminente Deputado JG de Araújo Jorge, no Plenário da Comissão. Tive o cuidado, hoje, de verificar em que condição o Sr. Ronald Guimarães comparecia para prestar depoimento nesta CPI e verifiquei que a sua convocação fora feita exatamente a pedido do eminente Relator, pela inserção do seu nome no roteiro aprovado pela Comissão. Se isto não expressar a verdade, V. Ex.ª pode corrigir-me. Mas entendo, também — e isto é princípio fundamental em Direito — que o ônus da prova cabe a quem acusa. O eminente Deputado JG de Araújo Jorge formalizou uma denúncia verbal à Comissão, acusando o Sr. Ronald de falsificador de documentos públicos e privados e que elementos dessa estirpe estariam sendo protegidos dentro da estrutura do Sistema Financeiro de Habitação, implicitamente atingindo, também, o Governo. Então, parece-me que o eminente Deputado JG de Araújo Jorge, que veio realmente a este plenário para referendar as acusações que fizera, e não lhe tendo sido possível fazê-lo por motivos realmente já explicados pela Presidência, e que são perfeitamente justificáveis e concebíveis, porque, feita a chamada do Parlamentar inscrito e não se encontrando ele em plenário — como, de resto, não se encontrava mais ninguém, por motivo de um fato de força maior, que fora o resultante da votação inesperada, em plenário — não tinha a Presidência outra alternativa senão encerrar a sessão, porque se ateve a outro fator importante que foi a existência de mais dois depoimentos a serem tomados ainda nesta tarde. De sorte, Sr. Presidente, que, para concluir o meu raciocínio, sugeriria a V. Ex.ª que, caso o eminente Deputado JG de Araújo Jorge disponha das provas que possam tornar consistentes as acusações, fizesse o encaminhamento dessas provas à Secretaria da CPI, para que fossem apreciadas, a fim de, também, ao ser o Sr. Ronald Guimarães sujeito a uma possível convocação, possa, também, conhecer quais as acusações que lhe foram feitas, para que se previna e possa exercer o legítimo direito de defesa no plenário da CPI. E nessa oportunidade — se assim decidir a Comissão, porque isto é um assunto que naturalmente não seria decidido pela Presidência, mas por sugestões do Relator, com a anuência dos demais membros da Comissão — S. Ex.ª, o Deputado JG de Araújo Jorge então viria fazer a sustentação de sua acusação. Quero, com isto, resguardar, também, que não fiz qualquer indagação relacionada com o nosso requerimento, que diz respeito às acusações do eminente Deputado JG de Araújo Jorge, porque realmente verifiquei — e tive o cuidado de indagar da Presidência e do próprio Relator — que o Presidente da Delfim Rio e Delfim São Paulo estavam comparecendo aqui em função de uma convocação na qualidade de elemento ligado ao Sistema Financeiro de Habitação. Daí porque me resguardei de qualquer pronunciamento nesse sentido. Era o que tinha a dizer, Sr. Presidente.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Sr. Presidente, as considerações tecidas pelo meu colega, Deputado Jorge Arbage,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
228

têm algum fundamento, mas não todo. Como tive oportunidade de acentuar, eu comuniquei a V. Ex.ª que me ausentava. De maneira que, a mim me parece que, do mesmo modo que a sessão foi suspensa para que continue, agora, com um novo depoente, poderia, evidentemente, ter sido suspensa para continuar — como suspendemos, na hora do almoço — com o mesmo depoente que aí se encontrava, já que tive o cuidado de avisar a V. Ex.ª que me ausentava pelo motivo de ser Deputado e ter que comparecer ao plenário para votar. Quero dizer que, quando fiz a acusação, li uma notícia de **O Globo** de que o Tribunal Federal de Recursos recebera denúncia, feita pela Primeira Subprocuradoria-Geral da República, sobre falsificações de documentos públicos e particulares. Os réus, Ronald Guimarães Levinsohn e Djalma Tavares da Cunha Mello Filho, são acusados de, entre outros 40 crimes de falsificações, terem modificado decisão de mandado de segurança impetrado pelo Tribunal Federal de Recursos, falsificando votos de Ministros para beneficiar pessoas que importaram automóveis de luxo. "Os réus podem ser condenado à pena mínima de 40 anos e máxima de 200." Saiu em **O Globo**. Saiu, também, em **O Estado de S. Paulo** e tenho aqui toda a documentação pertinente à matéria. Tenho, inclusive, a denúncia do Procurador.

(Alguem fala fora do microfone.)

Não, eu gostaria de dizer isso pessoalmente e, por isso, vim do Rio e informei a V. Ex.ª, que, como Presidente desta Comissão, sabe que estou aqui exclusivamente por isso, porque senão estaria no Rio de Janeiro, onde tinha negócios particulares, que me prenderiam por mais tempo. Mas vim com este objetivo. Aqui está, inclusive, um documento, que diz: "Ex.mo Sr. Juiz Federal da 4.ª Vara da Justiça Federal do Estado da Guanabara, representante do Ministério Público." São os autos da denúncia, assinados pelo Procurador da República. Inclusive — se V. Ex.ª me permite — tenho a defesa apresentada pelo Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, nos autos do Inquérito Policial n.º 20, através do seu advogado, Professor Heleno Cláudio Fragoso, com um parecer do Professor José Frederico Marques, com as razões de defesa. Li-as e não me convenci das mesmas. Então, é a oportunidade de colocar o problema, porque o que o Sr. Ronald Guimarães está fazendo, interessa, evidentemente, ao País, porque ele preside uma entidade que é um agente financeiro do Governo, que lida com a poupança popular, que tem em suas mãos — e ele tem 99% das ações da Delfim — 3 bilhões e 100 milhões de cruzeiros, segundo o balanço da Delfim, de 1974, publicado na **Revista Bancária** brasileira. Há recursos do povo aí, há implicações muito sérias e, obviamente, o Governo não pode dialogar se realmente se positivarem determinados fatos que aqui se encontram. Esta, então, é a razão por que aqui me encontro e lamento profundamente que o desfecho tenha sido este e que o Sr. Ronald Guimarães, de uma certa maneira, prevalecendo-se, talvez, da circunstância — porque ele me viu aqui — tenha se escafedido daqui oportunamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pela ordem, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pela ordem, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, não desejo entrar no mérito das acusações do nobre Deputado JG de Araújo Jorge. S. Ex.ª as fez, é responsável por elas e acho que elas deverão ser examinadas. Mas, Sr. Presidente, há uma praxe aqui na Comissão e, como membro efetivo, lembro — inclusive, acredito mesmo que o nobre Deputado JG de Araújo Jorge concorde comigo — que é a de preservar a Comissão, em benefício dela mesma, de assuntos que venham a desviá-la dos objetivos fundamentais. Dir-se-ia: esse assunto não desvia. Reconheço, não quero entrar no mérito. Apenas acho, Sr. Presidente, que a oportunidade não é, agora, indicada. Já tivemos, no curso de nossos trabalhos, várias vezes, questões desta natureza, que foram trazidas para a Comissão: denúncias, algumas assinadas; outras não assinadas, que, evidentemente, não foram levadas em consideração, o que é natural, é o papel da própria CPI, mas estabelecemos uma praxe, que é a de resolvermos esses assuntos em reuniões da CPI, em que a própria Comissão não produzia o efeito constrangedor a depoentes que aqui estão presentes, convocados, que aqui aguardaram, que aqui, enfim, estão esperando para serem inquiridos etc. Então, sugiro que a discussão desta matéria seja transferida para uma reunião da CPI, para que possamos tomar posição diante dela, porque acho que qualquer Deputado, como qualquer cidadão, tem todo o direito de trazer qualquer denúncia, como também, como homem que acredita nos direitos humanos, acho que qualquer acusado deve ter assegurado o amplo, o total, o completo direito de defesa. Ora, a CPI, com estes processos, está assumindo um poder judicante, está quase se transformando num tribunal. É natural que isto possa acontecer.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — A CPI foi constituída para julgar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não estou, veja bem, entrando no mérito. Apenas, Sr. Presidente, diante dessas considerações, apelo a V. Ex.ª, como membro da CPI, como Relator Substituto, para que V. Ex.ª transfira a discussão desta matéria para uma reunião da CPI em que não estejam presentes pessoas que estão aqui, desde a manhã, para trazer esclarecimentos. Enfim, este é um assunto que devemos, numa melhor oportunidade, tratar. É só isso que eu queria dizer.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Sr. Presidente, pela ordem, em adendo.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Relator, Deputado Fernando Gama e, em seguida, V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro levantou exatamente a questão que eu pretendia levantar, uma vez que temos na CPI dois ilustres depoentes, que estão aguardando, desde a manhã, o momento de deporem. S. Ex.ª o Deputado JG de Araújo Jorge tem em mãos denúncias gravíssimas sobre a atuação do Grupo Financeiro Delfim. Então, eu sugeriria que prosseguíssimos nos depoimentos e V. Ex.ª marcasse uma reunião da Comissão, com a presença do Deputado JG de Araújo Jorge, para que debatessemos o assunto e decidíssimos se seria o caso, ou não, de nova convocação do Sr. Ronald Guimarães, mas, isto, numa reunião da CPI, uma reunião interna, a portas fechadas, para que se debatesse amplamente as denúncias e a necessidade ou não da convocação do Sr. Ronald Guimarães. É justamente a proposta que desejo fazer a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Sr. Presidente, eu concordo. Já que o Sr. Ronald Guimarães não está mais presente, concordo em que haja essa reunião para, então, eu apresentar a documentação e resolvermos sobre uma nova convocação. Mas não se trata, apenas, desses aspectos. Eu me considero uma vítima da agiotagem do Sistema Financeiro do Governo. Quando fui à Delfim, desfazer-me de um apartamento, o Sr. Ronald teve conhecimento de que eu estava presente, apareceu com uma porção de diretores, quase me desacatou, de dedo em riste, e disse-me, inclusive, que o Deputado Jerônimo Santana, pelos dois ou três pronunciamentos que fizera nesta Casa, tinha recebido — e ele tinha a fita gravada provando isto e eu queria cobrar, hoje, dele — a quantia de 30 mil cruzeiros, o que não é verdade, é uma mentira, porque comunicando-me, imediatamente, com o Deputado Jerônimo Santana, ele autorizou-me a que eu desmascarasse essa situação aqui. Então, o problema tem implicações muito sérias, porque estão envolvidos, inclusive, dois membros desta Casa, dois Deputados: um, que comprou um apartamento através da Delfim e se sentiu lesado e, por isso mesmo, se desfez dele, porque aquilo é uma arapuca, e o outro, porque foi atingido na sua hombridade, na sua dignidade, quando para mim foi dito que ele era um homem que recebia 30 mil cruzeiros pelos pronunciamentos que fazia. De maneira que reputo da maior importância que esse homem seja novamente convocado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência convoca uma reunião interna da Comissão Parlamentar de Inquérito para a próxima terça-feira.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — E posso deixar com o Sr. Relator-Geral os documentos que trouxe.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Qual é a sugestão do Sr. Relator?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, é que todos nós estamos com compromissos em nossos Estados, de convenções etc. Inclusive, até tive a honra de encontrar V. Ex.ª na sua vinda a Florianópolis. Sugeriria que a reunião fosse terça-feira — já que não é possível na quarta — às 5 horas da tarde.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Terça-feira eu não devo estar aqui.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência consulta a V. Ex.ª em que dia poderá estar aqui.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — V. Ex.ª consultará depois; vamos ver se conseguimos.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Só há um óbice: a Câmara dos Deputados entra em recesso dia 30 de junho.

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — E eu devo viajar dia 1.º

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Então, terça-feira V. Ex.ª pode estar presente?

O SR. DEPUTADO JG DE ARAÚJO JORGE — Terça-feira é antes do dia 30, agora? Ah! sim, pois não.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Terça-feira, às 17 horas, com a presença do Sr. Deputado JG de Araújo Jorge, que trouxe novos ângulos sobre o problema, porque, na realidade, o Sr. Ronald Guimarães foi convocado, hoje, especificamente, sobre o Sistema Financeiro de Habitação. Se lhe pesam outras acusa-

ções, a Comissão examinará da conveniência ou não de nova convocação do depoente desta tarde e quer dizer ao Deputado JG de Araújo Jorge que repele da forma mais violenta qualquer indício de suspeição que possa ser levantado contra a Presidência. O Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito tem dedicado as melhores horas do dia ao trabalho desta Comissão e não vê em nenhum dos Srs. Deputados qualquer autoridade para fazer a mais leve crítica aos trabalhos da Presidência da Comissão Parlamentar de Inquérito. Todos os assuntos sérios aqui trazidos — não os anônimos, evidentemente, porque esses vão para a cesta do lixo — têm sido conduzidos com a seriedade requerida. Daí porque na próxima terça-feira, às 17 horas, está convocada esta Comissão Parlamentar de Inquérito para examinar o problema levantado pelo Deputado JG de Araújo Jorge. Convida, em seguida, para tomar assento à Mesa, por ser assunto pertinente a esta inquirição, o Dr. Nuno Lobo de Figueiredo, ex-Presidente da Companhia Progresso do Estado da Guanabara. Vamos ouvir, de pé, o compromisso oral de S. S.ª

O SR. DEPOENTE (Nuno Lobo de Figueiredo) — Faço, sob a palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e do que me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está com a palavra o Dr. Wander Batalha Lima. A Presidência esclarece que a convocação de S. S.ª decorreu do depoimento aqui prestado pelo Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. Tratando-se do mesmo assunto, o atual Presidente do Sistema Financeiro BANRIO e o ex-Presidente da COPEG poderão ser inquiridos simultaneamente. Tem a palavra, então, o Sr. Wander Batalha Lima.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Exm.º Sr. Deputado Dib Cherem, digno Presidente desta Comissão de Inquérito, Sr. Deputado Jorge Arbage, digno Vice-Presidente da Comissão, Exm.º Sr. Deputado Fernando Gama, digno Relator da Comissão, já havia iniciado o meu depoimento quando alguns Deputados chamaram a atenção para o pouco número de membros da Comissão presentes. Então, vou resumir o que já disse. Inicialmente, manifesto o meu prazer de estar aqui, atendendo à convocação desta Comissão, cujo mandato entendo visa, muito louvavelmente, a perquirir, com toda a latitude e profundidade, as vantagens e desvantagens da política habitacional brasileira, com o objetivo de submeter ao Governo possíveis sugestões de aperfeiçoamento desse instrumento. Sobre essa temática geral, não sendo eu perito no assunto e tendo a Comissão ouvido técnicos de maior renome e muito melhor conhecimento de causa, como ex-Presidente do BNH e presidentes de empresas que lidam, por dever profissional, com este assunto, e que já fizeram aqui depoimentos, segundo entendo, os mais abrangentes possíveis, quero crer que não poderia aduzir nada à problemática, em geral, da política habitacional brasileira. Quero crer que posso fazer — e isso devo fazer — a adução de algumas informações sobre algumas irregularidades praticadas por empresas que se dedicam ao ramo, que agravam, sobremodo, imperfeições eventuais da legislação. Sob alguns aspectos, respondem, até, em muito maior grau pelas imperfeições aparentes dessa legislação. Mas vou limitar-me aos fatos que vivi desde que assumi a Presidência do hoje sistema BANRIO, então, no ano passado, dia 28 de abril, ainda Sistema COPEG e CODERJ. Adotamos, nesse sistema, o regime colegiado de decisões. Todos os assuntos de interesse geral são trazidos, semanalmente, às reuniões ordinárias de diretoria, pelo diretor específico de cada área, após laudo técnico de seus setores, e são submetidos aos crivos dos demais diretores. Alguns assuntos que vêm de fora passam pela Presidência e são remetidos à área e vão cair no colegiado. Alguns outros, do passado, surgem, eventualmente, numa ou noutra área, trazidos a essas reuniões pelos respectivos diretores. Eu tomei conhecimento do problema CONTAL-COPEG, inicialmente, de modo casual. Recebi, um dia, a visita de um agente do SNI, que compareceu ao meu gabinete munido de uma cópia circular que o então Diretor da Área Imobiliária havia remetido aos 80 moradores do Conjunto Morada do Sol. Nessa circular, o diretor advertia a tais compradores que o seu imóvel, recebido por eles com escritura definitiva, sem menção de hipoteca do mesmo à COPEG, estava realmente hipotecado à COPEG. Então, estava desejando, o agente do SNI, informações a respeito. Mandei chamar o diretor da área. Ele veio, acompanhado de um outro, expôs o problema e só então eu soube que ele já havia tido algumas reuniões com o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. Eu não sabia de nada que se passava na área e eles têm latitude de comportamento, porque a decisão, como disse, é sempre tomada em regime colegiado. Mas nesse caso eu não sabia de nada. Dois dias depois, realizada a primeira reunião de colegiado, numa tentativa de inclusão do tema CONTAL-COPEG como tema extrapauta, o mesmo diretor da área expôs o assunto, ao fim da reunião, pedindo que aprovássemos o pagamento, de um milhão, setecentos e vinte e um mil cruzeiros e alguns quebrados, aparentemente relativo a uma décima quarta parcela devida à CONTAL por obras já realizadas, dentro do cronograma físico-financeiro contratado com a COPEG. Como o assunto fugira à sua tramitação normal, ou seja, não havia sido remetido previamente, com antecedência de 48 horas, aos demais diretores, disse a ele que não poderíamos decidir sobre tal assunto e que voltasse com ele normalmente na agenda da semana seguinte. Ele assim o fez no dia 26 de junho, data que peço a V. Ex.ªs anotarem, porque é básica para o encadeamento do raciocínio dessa pretensa tramitação do assunto na nossa diretoria. O assunto foi exposto por ele. Argüia, em seu parecer, que havia indícios e rumores de que o Grupo LUME, no seu conjunto, iria à falência; que, se isso ocorresse, haveria danos irreversíveis para a COPEG, como credora hipotecária que era de duas obras realizadas pela mesma empresa e que cumpria evitar isso. A maneira que ele via para evitar seria fazer o pagamento dessa parcela — segundo ele, por obra efetivamente já realizada — e suspender a cobrança judiciária, já autorizada pela diretoria anterior, de um débito, por encargos financeiros já ocorridos, de cerca de Cr$ 17.000.000,00. E terminava propondo a elaboração de um novo contrato, que, segundo ele, corrigiria imperfeições eventuais do contrato anterior, ampliaria as garantias reais a favor da COPEG, daria à COPEG ampla maioria no condomínio do Rio Shopping Center, a obra maior em causa, o que, na eventualidade de uma falência, nos daria condições de deslocar do empreendimento a construtora CONTAL, contratar nova empresa e continuar a obra. Em todos os assuntos que tratamos, nossa motivação é sempre zelar, como empresa de Estado que somos, pelos mutuários finais, sejam eles da imobiliária, do banco de investimento ou da financeira. Portanto, embora credores hipotecários e tranqüilos quanto aos nossos direitos na eventualidade de uma falência, preocupávamo-nos muito mais com a criação de condições que realmente assegurassem a continuidade da obra, com a CONTAL ou sem a CONTAL. Mas, paralelamente, já havia rumores públicos de que o Grupo LUME passava por uma fase crítica. E apreciamos esse assunto na reunião normal, assunto normalmente incluído em pauta no dia 26 de junho, mas não decidimos sobre a sua aprovação. Já havia informado ao colegiado, fora da reunião, que tivera indicações do Secretário da Fazenda no sentido de ter muito cuidado na condução das negociações com o Grupo LUME, porque outros temas, até de muito maior importância, de interesse do Governo Federal, estavam em causa. Eu deveria esperar. Então, na reunião de 26 de junho, não aprovamos coisa alguma. Apenas, à guisa de adiantamento na especulação do novo contrato que o diretor propunha, como em todo contrato imobiliário de alto requinte técnico de especialização, deliberamos convidar, por proposta dele, um advogado fora dos quadros da COPEG e muito entendido do assunto. Deliberamos convocar o Dr. Edmundo Lins Neto, que compareceu à reunião seguinte, ocorrida, portanto, no dia 3 de julho. No dia 3 de julho, alerto o colegiado de que recebera informações do Secretário da Fazenda relativas a que eu não deveria sequer negociar qualquer fórmula que seja, a mais ideal possível, com o Grupo LUME, uma vez que as questões superiores de interesse do Governo Federal superavam qualquer tomada de posição nossa. Disso informei o colegiado, dizendo — e está em Ata que vou deixar com a Comissão — que, considerados os aspectos globais do assunto LUME, o fato, já flagrante para todos que lidaram com ele, de que lutando em **fronts** separados ele estava aparentemente ganhando em todos e que, lutando em uma frente comum, ele perderia em todas, levava-nos a buscar também, já por via da COPEG, uma solução global. Nesse momento, o que eu visualizava como solução global, seria uma compensação de parte do Governo Federal na eventualidade de que, em função dos interesses superiores do Governo, nós, COPEG, não exercêssemos o nosso direito de credores hipotecários, e deixássemos a empresa ir à falência e corrêssemos os riscos conseqüentes a isso, o que seria perfeitamente factível num entendimento de interesse recíprocos, que sempre houve entre os Governos do Estado e o Federal. Ouvimos o Dr. Edmundo Lins. Mas, reitero, na reunião do dia 3: quero uma fórmula global para uma solução também global. Ouvimos o Dr. Edmundo Lins, especulamos sobre tecnalidades do contrato, mas nenhuma autorização de pagamento foi dada ainda no dia 3. No dia 10, realizamos outra reunião, na qual reiterei o interesse de não negociarmos com o Grupo LUME em compartimento estanque e que deveríamos continuar especulando a solução ideal, mas esperando sempre a manifestação formal do Governo Federal. Tivemos, portanto, três reuniões sobre o mesmo tema: solicitação de pagamento ao Grupo LUME por pretensas obras realizadas. Para surpresa minha, fora da COPEG, casualmente, fui abordado no restaurante por um elemento do setor de informações e segurança, que me disse: "Vocês afinal acabaram mandando pagar ao Grupo LUME um milhão e pouco". Eu disse: "Não mandamos pagar, porque, pelos estatutos da empresa, os cheques são assinados pelo diretor da área e pelo presidente obrigatoriamente; e eu não assinei cheque algum para o Grupo CONTAL". Ele retrucou: "Mas o pagamento foi feito". Eu disse: "Não foi". Foi, não foi etc. Isso foi num sábado. Na segunda-feira mandei verificar, e realmente o pagamento havia sido feito. Vim a saber então que, contra o texto dos estatutos, haveria uma circular interna que autorizava qualquer pagamento, fosse ele feito pelo Diretor do Departamento Financeiro ou pelo contador, que simplesmente autorizado pelo responsável da área, o diretor. Procurei aprofundar-me no conhecimento do assunto e verifiquei que a minuta de decisão que o diretor havia trazido a três reuniões, para a qual não obtivera aprovação, fora remetida à sua sala pela minha secretária, a

PRC Nº 112/1976
229

secretária do colegiado, a pedido formal dele, por protocolo, tendo ele recebido, no momento, advertência de que a minuta, não tendo sido aprovada, não deveria sair do secretariado da Presidência. Ele reiterou, em nível de diretor, e ela teve de mandar com o protocolo. No mesmo dia, recebeu de volta o mesmo parecer, mas não mais a mesma minuta de decisão. Ela havia sido adulterada. Onde havia um ponto mandando pagar um milhão e tanto ao Grupo LUME por obras realizadas no Rio Shopping Center, parava aí. Ele pôs uma vírgula e acrescentou: "isentando-se também a empresa de pagamento dos encargos financeiros pendentes", os mencionados 17 milhões que estavam levando a COPEG a intentar uma execução da CONTAL. Nessa mesma folha adulterada, que o colegiado jamais conhecera antes, ele após o seu despacho, dizendo: "Em reunião do dia 3 de julho a Diretoria aprovou a minuta de decisão acima. Ao Departamento Financeiro para providenciar ainda hoje o pagamento". Esses textos vou deixar com a Comissão. E me trouxe a secretária, também em anexo, o xerox do recibo passado pela CONTAL contra esse pagamento, que foi feito no dia 4. Mas o recibo tinha data do dia 27 de junho. Lembro a V. Ex.as que anotei o dia 26 de junho como a primeira tentativa de aprovação do pagamento. Então, já estava tudo preparado para que, no dia 27, ele recebesse; o recibo tinha data de 27. A essa altura, tive que chamar o diretor em apreço e ouvi os gravadores. Era e é até hoje do nosso procedimento ter um gravador funcionando permanentemente, um em reserva e, na época, quatro taquígrafas, porque tínhamos reuniões conjuntas, COPEG-CODERJ, e duas taquígrafas de cada **holding**. Não havia como um suspiro dentro da sala deixar de escapar a quatro taquígrafas e um gravador. Ouvi a gravação e não havia a aprovação de modo algum. O que estava muito claro lá é que eu pedia uma fórmula global para uma solução também global. E que dali para a frente tudo se cingira a debates de tecnalidades do pretenso contrato que se estaria intentando montar. Ele disse a mim que entendeu que havia sido autorizado. Eu disse que não houvera autorização. Então, fiquei ante duas opções: a primeira seria demitir sumariamente o diretor e acusá-lo criminalmente de adulteração de documentos; a segunda, deixar que ele fosse mais além, dando crédito aparente de que o contrato pudesse vir a ser viável — e o advogado contratado não negava essa possibilidade aparente — para que no fim corrigíssemos qualquer irregularidade cometida na área administrativa. Consultei os superiores no Governo estadual, os quais aceitaram que eu continuasse. A essa altura a expressão seria "com a isca no anzol". O Sr. Diretor já era simplesmente uma isca, outros pescados poderiam aparecer. Ele insistiu diretamente e por intermédio de um outro diretor em fazer a própria defesa numa reunião especial. Admiti a reunião especial e declarei, como premissa para que ela se realizasse, que eu inicialmente exigiria o reconhecimento de dois fatores fundamentais. Primeiro, eu admitia, de minha parte, a presunção de boa-fé, embora isso contrariasse os gravadores e a Ata. Mas eu admitia, para que a reunião tivesse curso. Exigia o reconhecimento dos demais diretores da segunda premissa, ou seja, de que com boa-fé ou não o diretor praticara irregularidades graves, gerando conseqüências graves de responsabilidade para a presidência, para o colegiado, para o Secretário da Fazenda e para o Governador. E que isso teria curso próprio, qualquer que fosse a solução de negociação com a CONTAL. Por necessidade administrativa de contabilização dos Cr$ 1.721.000,00 que haviam sido pagos, homologamos a decisão do diretor. Vejam bem, homologamos, não ratificamos. E tínhamos que homologar para poder contabilizar a saída do dinheiro. Mas as negociações iriam continuar. Tomei a cautela de pôr, juntamente com os diretores que então se entendiam sozinhos com o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, um outro diretor de minha mais absoluta confiança, homem de reputada idoneidade, o qual está aqui presente, o Sr. Eduardo Granjo Bernardes, hoje interventor em nome do BANRIO, liquidante da CONTAL em nome do BANRIO. O Dr. Eduardo então passou a acompanhar **pari passu** todos os entendimentos, que rapidamente se deterioraram, porque era impossível obter do Sr. Linaldo Uchôa qualquer afirmativa lícita, clara, meridiana, sem dúvida. Ora ele afirmava que havia vendido apenas 40% das obras — e portanto a COPEG teria condições de obter a maioria no condomínio; ora ele já havia vendido 60%; ora as unidades que iriam ser dadas em garantias adicionais para um novo suplemento financeiro, para continuidade da obra, já não eram dele, eram do irmão. Quer dizer, passamos a lidar com uma enguia. E paralelamente fomos fazendo exigências a ele, que, se não tinha unidades adicionais a serem empenhadas, desse-nos um documento de caução de outros bens em garantia do que ele pretenderia retirar para que pudesse continuar a obra. Também isso ele não podia dar. Tivemos um só encontro com o Sr. Linaldo Uchôa, em que lhe expusemos um roteiro do único tipo de negociações que aceitaríamos ter com ele. Montaríamos o contrato, mas ele teria de aceitar que uma empresa ou um consórcio de engenharia fosse o nosso agente fiscalizador, não apenas do cronograma físico-financeiro, mas com ingerência nas plantas, de modo a poder substituir, na eventualidade de uma desapropriação, duas etapas sucessivas do cronograma físico-financeiro ou três intermitentes. Ele argüiu que o contrato era escorchante, que padecia do vício jurídico original de imposição, portanto, passível de anulação futura; argüiu não ter nada a ver com a CONTAL, que ele não era dono da CONTAL, não podia obrigar os diretores da CONTAL a assinarem um documento daquele. Apenas reconhecia que tinha certa influência na CONTAL, o que considerei modéstia bastante excessiva. Em suma, ele saiu dali prometendo convencer a SEARS, que, segundo ele, tinha comprado um conjunto de unidades que, se ficasse em seu poder, eu não poderia ter a maioria de condomínio. Mas anulado tal contrato e fazendo um contrato triangular, pelo qual a COPEG daria a si a opção de compra futura; mas deteria essas unidades para se garantir no conjunto do empreendimento — era esse, segundo ele, o maior embaraço para aceitar o contrato — ele iria entender-se com a SEARS. Depois, vim a saber que a SEARS jamais comprou tais unidades, mal chegou a intentar a negociação de um contrato de **leasing**. Essas unidades sempre foram dele. Paralelamente, tive notícia de que, no Banco Central, ele dizia o inverso, dizia que podia continuar recebendo assistência financeira para o seu sistema, porque dispunha de amplas garantias de vários bens pessoais em Recife, no Rio de Janeiro, em São Paulo, por todo lado. Quer dizer, ele adotava perante o Banco Central a posição oposta. Para mim ele não tinha um tostão real a mais para dar. Para o Banco Central ele era um homem rico e podia respaldar qualquer nova assistência financeira. A essa altura, cresceram realmente os problemas do Governo Federal com o Grupo LUME no seu conjunto, e ficou evidente que nenhuma solução parcial, seja em quaisquer dos seus aspectos, iria ter curso tranqüilo. Então, propusemos ao Sr. Governador do Estado, através do Sr. Secretário da Fazenda, que falasse ao Sr. Presidente da República da conveniência de se criar, no Banco Central, um grupo de trabalho, no qual seriam centralizadas todas as negociações com o Sr. Linaldo Uchôa. Cada setor faria isoladamente a sua tomada de posição ideal, dentro do conjunto, mas tudo seria negociado num pacote só. A COPEG montaria o seu programa, o BEG o dele, a KALLIUM o dela e o próprio Banco Central e o BNH cada um o seu, num conjunto de negociações com o Sr. Linaldo Uchôa. Realmente, esse grupo de trabalho foi criado com a presença da COPEG, do BNH, do Banco Central, que o coordenava. Apenas a KALLIUM ficou fora, pelos aspectos de segurança que o próprio tema sugere, e o BEG compareceu a essa reunião uma ou duas vezes apenas. O BEG é aquele do problema do terreno em frente àquele lago, que um jornalista meu amigo chamara de Centro de Adestramento Naval do Almirante Enchova, porque virou uma poça d'água em frente ao BEG. Criado esse grupo de trabalho, sua evolução era esperada por nós: ou uma intervenção, ou uma queima de etapa. E foi finalmente escolhido pelo Governo a liquidação. O Banco Central deliberou finalmente impor ao Grupo LUME, no seu conjunto, a liquidação. E fomos solicitados a indicar liquidantes para a CONTAL e para a NOVA YORQUE. Convite que aceitamos prazerosamente, porque tínhamos melhor conhecimento de causa do que qualquer outra figura jurídica pudesse ter. Tínhamos interesse maior do que qualquer pessoa na velocidade de solução desse problema, porque a incidência dos encargos financeiros sobre todo aquele dinheiro imobilizado nos está custando cerca de ..... Cr$ 150.000,00 diários. Então, é de interesse da COPEG assegurar a continuidade da obra. E sabe já de antemão que está sendo onerada, que está tendo prejuízo, mas sabe que esses prejuízos, se conseguirmos concluir a obra, serão ressarcidos no final da venda das unidades, que ainda nem sequer foram construídas, considerando a evolução normal que vem tendo de crescimento progressivo de preço final na área imobiliária. Este é o tema até aqui. Tudo se teria passado no âmbito restrito da COPEG se os diretores que se envolveram no assunto, depois do fracasso das negociações, depois que as premissas com que levavam o colegiado a intentar a negociação provaram-se absolutamente inviáveis e falsas na sua essência e pelo fato, como disse, de que as irregularidades praticadas por um dos diretores teriam curso próprio, independentemente de sucesso ou não das negociações com a CONTAL — tivemos que pedir a demissão de um diretor, um segundo ensaiou uma demissão e foi demitido também, não tivessem ido à imprensa e invertido o problema. Deram entrevista dizendo que se demitiram da COPEG por discordarem de um pagamento de Cr$ 50.000.000,00 que o presidente da COPEG havia autorizado contra o parecer do colegiado. Foram essas notícias maldosas e falsas na imprensa que acabaram por provocar uma verdadeira comoção pública em torno do tema, já por si bastante incômodo e grave pelos aspectos de envolvimento do BNH, do Banco Central; questões diplomáticas vieram à tona, com a participação societária do grupo japonês na FINANCILAR. Todo esse conjunto, casualmente iniciado na nossa gestão na COPEG, redundou no processo de liquidação do Grupo e até mesmo, quero crer eu, na própria implantação desta Comissão. Parece-nos realmente oportuno que se faça uma revisão global dos assuntos, não apenas da legislação, mas do procedimento de alguns empresários, que agravam, deturpam e navegam tranqüilamente nos meandros dessa legislação ou ao seu arrepio mesmo, trazendo problemas de toda ordem. Temos alguns outros problemas na CODERJ, que têm aparentemente a mesma motivação, a mesma sistemática e o mesmo objetivo. A experiência nos leva a afirmar, a essa altura, que parece haver um denominador comum em tudo isso, um esquema comum montado, para o qual alguns figurantes foram escolhidos como meros executores. O resultado é a

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
230

desconfiança do público para com todo o sistema habitacional, a desconfiança para com o Governo, que se vem esforçando por corrigir. No que nos tocou, essa foi a primeira e única tentativa de irregularidade que apareceu durante a nossa gestão e tratada desta maneira. Foi também o único modo que todos nós do colegiado, sadiamente empenhados em remodelar a empresa, para torná-la capaz de dar uma contraprodução substancial ao sucesso da fusão e à criação do novo pólo, vimos para continuar gerindo-a. Eu não teria outra maneira de agir e não vi nenhuma possibilidade de agir diferentemente. Trouxe para V. Exª.as um dossiê, onde se encontram as Atas que mencionei e o recibo, para que V. Exª.as configurem a evolução cronológica do tratamento desse assunto, tratamento especioso, que provocou a demissão de dois diretores e tudo o mais que veio subseqüentemente. Isto é, em síntese, o que ocorreu no nosso relacionamento com o Dr. Linaldo Uchôa de Medeiros. Estou à disposição de V. Exª.as para qualquer pergunta.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Antes de passar a palavra ao Relator, Deputado Fernando Gama, a Presidência consulta o ex-Presidente da COPEG, Dr. Nuno Fidelino Lobo da Costa de Figueiredo, se deseja aduzir mais alguns esclarecimentos ao assunto exposto pelo Dr. Wander Batalha Lima, antes de ser iniciada a inquirição.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Antes de V. Exª passar a palavra ao Dr. Nuno, eu gostaria de aduzir um ângulo do tema que me escapou, porque, parece-nos, afirmou o Dr. Linaldo Uchôa de Medeiros que a COPEG é a grande responsável por todos os seus problemas. Digo que já encontrei a CONTAL inadimplente à COPEG. As obras estavam paralisadas quase que praticamente a partir de novembro de 1974, tanto que já incidia sobre eles débito de cerca de dezessete milhões de cruzeiros de encargos financeiros sobre o dinheiro à sua disposição e não usado por atraso no cronograma físico-financeiro. E verifiquei, depois que tive de mergulhar no dossiê, que já vinha de trás essa falha de execução de contrato de parte da CONTAL. Por duas ou três vezes a perícia da COPEG foi lá e verificou atraso de obras e imperfeições na execução das obras, o que é mais grave. Esse é o único ângulo do tema que realmente nos assusta quando tivermos que retomar a obra: saber em que estado se encontra a obra e que empresa de engenharia ou consórcio de empresas aceitará a responsabilidade de dar como bom e válido tudo o que lá foi feito, porque há indicações de que possa haver imperfeições na execução das obras feitas a cuidado da CONTAL até agora. É só isso o que gostaria de aduzir no momento.

O SR. DEPOENTE (Nuno Fidelino Lobo da Costa Figueiredo) — Sr. Presidente, creio que as declarações que tenho a fazer não introduzem modificações fundamentais no tema. Mas gostaríamos de fazê-las e estou à disposição desta Casa para isto, em seguida ao Dr. Wander, ou logo depois, como S. Exª, o Sr. Deputado Relator, preferir.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Sr. Relator e Srs. Deputados, então, para disciplinarmos esta inquirição, as respostas poderão ser dadas ou pelo Dr. Nuno Fidelino Lobo da Costa Figueiredo, que presidiu a empresa em 1974, ou pelo Dr. Wander Batalha Lima, que é atual Presidente do Sistema Financeiro BANRIO. Tem a palavra o nobre Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Srs. Depoentes, Dr. Wander Batalha Lima, atual Presidente da COPEG, e Dr. Nuno Fidelino Lobo da Costa Figueiredo. Se bem entendi, as respostas poderão ser dadas indistintamente tanto pelo Dr. Nuno quanto pelo Dr. Wander. Estou de acordo com a decisão da Mesa. O Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, quando de seu depoimento nesta CPI, aludiu à situação dos dois empreendimentos de maior vulto no Estado da Guanabara, que seriam: a "Morada do Sol" e o "Shopping Center da Tijuca". Analisando a questão da "Morada do Sol", o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros declarou que a obra está pronta e que não houve nenhum embaraço, nenhuma irregularidade, a não ser algumas decorrentes do próprio vulto do empreendimento onde residiam 700 famílias. Inclusive disse o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros que haviam sido eleitos uma espécie de prefeito e subprefeito que tratavam dos assuntos concernentes à "Morada do Sol". Disse o Sr. Linaldo Uchôa des Medeiros, ao final: "... a "Morada do Sol" é absoluto sucesso sob qualquer ângulo que seja encarada no plano. Há alguns problemas, como negociar com um ou outro condômino, não exatamente o número, posso assegurar" — estou lendo as notas taquigráficas, que me chegaram às mãos ainda há pouco — "que não chegariam nem perto de 10%, porque não há uma incidência, não é uma coisa de tanta intensidade, mas são resolvidos através de acordos etc.". A gravidade das acusações do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros reside exatamente no tocante ao Shopping Center da Tijuca. Disse ele que se tratava de uma obra de 60.000 m², contornada por 11 blocos, dos quais, na primeira fase, foram construídos 4. Palavras do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros: "Hoje o estágio é de concluída praticamente a parte da construção civil e 80% da parte de equipamentos mecânicos e elétricos, tanto no Shopping quanto nos prédios residenciais, faltando basicamente o acabamento e o transporte vertical, as escadas rolantes e elevadores. Esse plano foi muito bem cumprido e teve colocado no mercado 50% do volume de suas unidades, até que abruptamente, num determinado mês, que se não me engano foi outubro de 1974, a COPEG, que é a única financiadora do conjunto, sem explicação, baseada em razões subjetivas, que eram a argüição da eventual quebra ou falência da CONTAL, suspendeu o pagamento das parcelas do financiamento a que estava obrigada, que eram devidas à Imobiliária Nova Iorque, a dona do empreendimento." Fiz essa leitura para demonstrar que casou mais ou menos o que informa V. Sª com o que o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros declarou. Ele alega apenas que foi abruptamente, e declara V. Sª que foi com base no descumprimento. Mas o que gostaria que V. Sª informasse, para esclarecer a Comissão, é o seguinte: um financiamento de uma obra desse vulto é feito através de um contrato de empréstimo à construtora, que dá em garantia a hipoteca do terreno onde será executada a obra.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — E as unidades a serem construídas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — As unidades automaticamente são incorporadas, como acessórios, por um princípio de direito da hipoteca, porque, se incorpora imóvel, são incluídas também na hipoteca. Quero fazer um retrocesso no caso. A COPEG financiou, mediante esse contrato de hipoteca, em que se incluiriam na hipoteca, mediante agravação, as unidades que fossem sendo construídas. Quando a COPEG suspendeu o pagamento — que foi posteriormente realizado através de autorização do diretor, ela tinha já os laudos técnicos, porque a COPEG deve ter uma fiscalização do cumprimento do cronograma técnico, pois para emprestar importâncias vultosas é evidente que há de haver fiscalização até bastante severa com relação ao cumprimento das obrigações contratuais assumidas no contrato de financiamento — das parcelas, ela estava baseada em laudos técnicos que demonstrassem cabal e irretorquivelmente que o cronograma físico das obras não estava sendo cumprido, e que havia desvio de parcelas contratuais não aplicadas na obra ou aplicadas irregularmente?

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Esclareço a V. Exª que todo contrato desse tipo tem como componente um cronograma físico-financeiro, em função do qual as parcelas contratadas, os financiamentos são liberados. A firma tem de provar que realizou as obras naquela data, aquele volume de obras naquele período. E isso fica sujeito à comprovação, à verificação dos fiscais da COPEG. Se realizada, pagava-se a quantia respectiva de cada parcela.

Encontrei no dossiê um parecer de dois engenheiros que realizaram vistorias lá e concluíram — vou ler para V. Exª — já em 28 de agosto de 1974:

> "São transcorridos aproximadamente dois meses desde que mantivemos uma reunião com V. Sª visando a debater os diversos problemas existentes na obra em referência, principalmente o ritmo lento da execução adotado, cujas conseqüências nocivas pudemos constatar no atraso de três meses em que a obra, na época, se encontrava. Ficou então acordado que os senhores providenciariam a eliminação de todos os fatores responsáveis pelo entrave no desenvolvimento da obra, inclusive elaborando um cronograma de recuperação, onde poderíamos acompanhar a progressiva atualização do cronograma, com a conseqüente dinamização do ritmo de execução. Infelizmente, o presente estado do empreendimento demonstra que muito pouco foi feito, agravando-se paulatinamente os problemas não só no atraso anteriormente constatado, que dilata-se para quatro meses, como também na redução da qualidade de alguns acabamentos de nível incompatível com as características do prédio e as boas normas de construção. Perdurando a atual situação, somos obrigados a supor que V. Sª entregará a obra com atraso superior a seis meses, além dos demais defeitos de acabamento. Desta forma, solicitamos a V. Sª comparecer com a máxima brevidade à gerência imobiliária, a fim de prestar os devidos esclarecimentos sobre as providências que se fazem necessárias."

Isto ocorreu em 28 de agosto de 1974. E há outros pareceres de novembro de 1974. A obra estava paralisada por completo. Ele não adicionou coisa alguma e, se manteve na obra alguns operários, foi para pintarem cercas, como costumam fazer alguns empresários para dizer que estão atuando na obra. De modo que quando eu assumi a COPEG, em 18 de abril, a obra já estava parada. A COPEG, anteriormente, já havia tido uma série de desentendimentos com o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, em função do não-cumprimento, por ele, do cronograma físico-financeiro. Havia mesmo, em determinada época, ordem de execução judicial do Sr. Linaldo Uchôa, ordem esta que depois alguém do departamento jurídico transformou em grupo de trabalho, para estudar o assunto, o que acabou redundando na demissão de cerca de nove advogados, por mim, quando o tema explodiu da maneira que relatei. Não há a menor dúvida por parte de todos nós e agora o que era dúvida é uma certeza, pois o encarregado, o liquidante da CONTAL

se deu conta do absoluta despreparo da CONTAL para continuar aquela obra ou qualquer outra.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quando V. S.ª assumiu a COPEG já existia um contrato de financiamento assinado?

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Já. O primeiro contrato vem de 1971. É referente à Morada do Sol. Menos de um ano depois esse contrato foi parcialmente denunciado, também por irregularidades da CONTAL, e ficou a COPEG apenas com três unidades, que já havia construído. A isso se acresce o fato de que ele vendeu 80 apartamentos a compradores de boa-fé, hipotecados à COPEG, sem menção na escritura dessa hipoteca. Trago uma delas e vou deixá-la aqui.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, quando V. S.ª assumiu já existia o contrato que foi feito inicialmente para a Morada do Sol, e que foi denunciado?

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — É. Foi parcialmente denunciado, em 1971.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E como a COPEG firmou novo contrato?

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Bom, talvez o Dr. Nuno responda. Não sei se ele estava lá em 1972.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O que desejo perguntar a V. S.ª é o seguinte: é norma, é técnica bancária, conhecida e consagrada, que nenhum pretendente a empréstimo bancário, principalmente desse vulto, tem acesso ao contrato, não assina o contrato se não for perquirida a sua idoneidade, através de uma ficha cadastral bem feita, inclusive através dos antecedentes dos dirigentes do grupo que pretende o financiamento. Então, como o Dr. Wander declara que foi feito inicialmente um contrato para a Morada do Sol e que apresentou diversas irregularidades, perguntaria a V. S.ª por que então a COPEG firmou novos contratos com uma firma que já se declarara inadimplente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. membros da Comissão, o adiantado da hora é notório. Nós temos dois depoentes e a matéria é de suma importância para a Comissão. Todos os inscritos têm várias perguntas a fazer aos dois depoentes, para que haja esclarecimento geral da situação. Em vista disso, as transferiríamos para outra ocasião, porque agora não vai dar tempo — teremos já outra sessão do Congresso Nacional — ou faríamos as perguntas por escrito, para que os depoentes as respondessem também por escrito, para adiantar o expediente. Assim, nós nos anteciparíamos e eles forneceriam a esta Comissão, depois, aquilo que gostaríamos de saber. Seria esta uma saída, porque, pelo prazo que têm o Relator e os dois depoentes, não chegará o segundo Deputado a inquirir os mesmos. Assim, sugiro a V. Ex.ª que resolva a questão.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pela ordem, V. Ex.ª tem a palavra.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — De qualquer modo, a sugestão do eminente Deputado Henrique Pretti tem razão de ser. No entanto, eu faria outra sugestão, no sentido de que prosseguíssemos na tomada dos depoimentos até às 18:30 horas, quando V. Ex.ª encerraria os trabalhos. E prosseguiríamos amanhã, com a anuência, naturalmente, dos dois depoentes, que não se furtariam a essa colaboração, porque realmente são dois depoimentos muito importantes que estamos colhendo no momento, como subsídios e provas para elucidar um dos mais importantes casos do Sistema Nacional de Habitação. Era esta a sugestão que queria fazer.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, V. Ex.ª e a Comissão sabem — e não faço mais do que a minha obrigação — da permanente preocupação que tenho em contribuir para que esta CPI cumpra seu dever com a maior imparcialidade. Aliás, quero neste instante fazer uma declaração de reconhecimento público a V. Ex.ª, Sr. Presidente, ao Sr. Relator-Geral e aos demais companheiros que estão dando um exemplo de valorização da instituição parlamentar, do princípio da representação das Comissões, porque aqui, acima das facções partidárias, procuramos, com um trabalho intensíssimo, esclarecer as necessidades sobretudo do remanejamento da política habitacional do País. V. Ex.ª ouviu do próprio Presidente da República — conforme aqui V. Ex.ª esclareceu — que S. Ex.ª tem interesse em nossa contribuição, no sentido de subsídios, de dados, para que uma reformulação fosse oferecida à política nacional de habitação, a fim de que ela pudesse cumprir melhor o seu destino social. No momento, Sr. Presidente, estamos ouvindo o depoimento de dois empresários da maior respeitabilidade, que representaram duas administrações que, em minha opinião, estão acima de qualquer suspeita. Uma delas, sob a égide de um brasileiro a quem todo o País deve admiração, apreço e, mais do que isso, gratidão: o Prof. Otávio Gouveia de Bulhões, que, ao tempo da administração do Dr. Nuno, respondia pela coordenação da política econômico-financeira do então Estado da Guanabara. Igualmente, estamos recebendo subsídios, de maneira muito nítida, muito sincera, muito franca, dessa figura que respeitamos como empresário e homem público, agora no exercício de uma chefia, de uma liderança de uma empresa pública: o Dr. Wander Lima, que tem uma grande responsabilidade, a meu ver — e falo aqui já como representante do Rio de Janeiro — a responsabilidade de responder por uma das molas propulsoras da implantação da fusão. Considero a fusão econômica da nova realidade geopolítica a mola-mestra, a pedra de toque de todo o processo político da fusão. Ora, Sr. Presidente, duas figuras ilustres estão depondo com toda tranqüilidade, com toda sinceridade, trazendo esclarecimentos sobre depoimento de um empresário que teve a sua liquidação extrajudicial providenciada pelo Governo Federal e sob o qual pesam as mais sérias e graves acusações. E, o que é pior, pesam sobre esse empresário algumas contradições já identificadas por esta Comissão, já apuradas e verificadas por esta Comissão. Ora, o ilustre Deputado Jorge Arbage, que é um exemplo de zelo, de atenção e de presença, elaborou um documento, que V. Ex.ª hoje deferiu, impondo inclusive aquela legislação acessória para que esta Comissão não fosse mistificada por esse empresário que mistificou tanta gente. V. Ex.ª, Sr. Presidente, já tomou as devidas iniciativas no sentido de deferir, com a anuência da Comissão, a providência solicitada pelo Deputado Jorge Arbage. Acredito que o quadro para a Comissão se completará muito mais, Sr. Presidente, com os esclarecimentos pedidos por Jorge Arbage a esse empresário, do que, de maneira exaustiva, submetermos estes dois ilustres depoentes a uma inquirição mais prolongada. O ilustre Relator-Geral, exemplo de presença também e de atenção, tem o depoimento, na íntegra, do cidadão Linaldo Uchôa de Medeiros. E, baseado neste requerimento, está fazendo algumas perguntas. Considero-me, Sr. Presidente, perfeitamente esclarecido no que concerne à COPEG na fase anterior e na atual, com a preciosa e sincera síntese que nos trouxe o Dr. Wander Lima. S. S.ª, sinteticamente, registrou aquilo que cabia à COPEG. E já temos inclusive visualizada toda a incoerência, toda a vulnerabilidade desse homem que parece, afinal, estar sendo caracterizado realmente como um mistificador.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Concede-me V. Ex.ª um aparte.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Pois não.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Quero louvar a iniciativa de V. Ex.ª por sinal brilhantíssima, como sempre tem sido nesta Comissão, ao tomar essa decisão como sugestão. E aduziria que V. Ex.ª já se sentiu praticamente inteirado dos fatos relacionados com a simples exposição feita pelas figuras respeitáveis que prestam depoimento aqui. Acrescentaria ainda o seguinte: que o Dr. Wander entregou à Presidência da CPI uma gama de documentos que falam muito mais alto do que qualquer exposição. E é exatamente com respaldo nessa documentação que a Comissão terá excelentes subsídios para as conclusões que nortearão o eminente Relator. Era o que tinha a dizer a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Prosseguindo, Sr. Presidente, e cumprindo o dever de agradecer ao Deputado Jorge Arbage as generosas palavras, quero concluir, diante desses considerando todos, que faça um apelo ao ilustre Relator-Geral para que possamos dispensar tão eminentes concidadãos de depoimentos. Se porventura houver necessidade posterior de qualquer outro esclarecimento, oriundo do estudo e da análise da documentação existente, em confronto ainda com os novos subsídios provocados pela iniciativa oportuna do Deputado Jorge Arbage, nós os ouviremos. De modo que faço um apelo ao ilustre Relator-Geral para que vote favoravelmente à proposta do ilustre Deputado Henrique Pretti, no sentido de que possamos encerrar os trabalhos da Comissão no dia de hoje, consignando um veemente agradecimento a esses dois empresários exemplares e que merecem nossa gratidão e reconhecimento públicos: os Drs. Wandr Lima e Nuno Fidelino da Costa Figueiredo.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Fernando Gama, Relator desta Comissão.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quero dizer aos ilustres depoentes e aos nobres companheiros desta Comissão que soube dos fatos através do depoimento do Sr. Linaldo Uchôa, que também não conhecia. Achei da mais alta gravidade as declarações de S. S.ª a esta Comissão, tanto mais quando levantava, com a maior falta de cerimônia, com a maior tranqüilidade, grandes invectivas contra um órgão financeiro de caráter público, ligado ao Governo da antiga Guanabara. E a presença de V. S.ªs nesta

Comissão, nesta data, decorre exclusivamente do depoimento do Sr. Linaldo, que ensejou um requerimento do Deputado Darcílio Ayres, do Rio de Janeiro, solicitando o comparecimento dos dois depoentes, a fim de que ficassem esclarecidas, de que não ficassem sem resposta acusações de tão alta gravidade contra um órgão público da maior respeitabilidade. Desconhecia, Sr. Deputado Mac Dowell, a existência de um documento entregue à Presidência. Estou exercendo o meu papel de Relator e na defesa, na salvaguarda, segundo meu entendimento, da idoneidade e da dignidade dos depoentes, que são, reconhecidamente, homens públicos inatacáveis e que foram tranqüilamente acusados, sem cerimônia, por um homem comentadíssimo pela imprensa nacional. Até uma reportagem de página inteira no **Jornal do Brasil** esse homem mereceu, acusado que foi de praticar sérias irregularidades e cuja idoneidade é bastante discutida não só no Estado do Rio de Janeiro como também no País inteiro. Os ilustres depoentes aqui vieram com a finalidade de depor. E meu objetivo, nobres Deputados Henrique Pretti e Mac Dowell Leite de Castro, era inquiri-los. Quero que fique bem claro que não tenho nem intuito nem tendência para policial. Até não gosto disso. Tanto assim é que quando tomei a iniciativa de requerer a convocação desta Comissão — está bem claro, leiam V. Ex.as a justificativa da constituição da Comissão — não falei em ilicitude, em fraudes, em corrupção, absolutamente. Apenas procurar-se-ia, através de uma CPI, examinar o desempenho e o comportamento do sistema financeiro no tocante ao sistema em si. Mas como os depoentes aqui acorreram com a maior solicitude, eu estava procurando fazer um cotejo para que fique bem clara, através de documentação expressa, material, da COPEG, a inautenticidade e talvez até a caracterização de injúria por parte do Sr. Linaldo Medeiros.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Permite-me V. Ex.ª um parte?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. Ex.ª tem o aparte.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Quero dizer a V. Ex.ª, eminente Deputado Fernando Gama, que seu comportamento, como Relator desta Comissão é exemplar e incensurável. Realmente aqui o matiz político não pontificou até agora, no comportamento dos que integram a CPI. E V. Ex.ª é uma das figuras exemplares pela atitude que tem assumido, na posição que lhe incumbe. Mas, queria dizer que V. Ex.ª realmente tem razão ao afirmar que não conhecia a existência de farta e comprovada documentação, apresentada à Presidência desta CPI pelo eminente Dr. Wander Lima. Por isso, acolhemos a tese do eminente Deputado Mac Dowell Leite de Castro, sem embargo do acolhimento da tese suscitada pelo nobre Deputado Henrique Pretti, de que formulássemos por escrito as perguntas que desejássemos. Além da exuberante prova documental, havendo muito até, posso adiantar a V. Ex.ª, de caráter altamente confidencial, poderíamos formalizar essas indagações. E V. Ex.ª, que dispõe inclusive do depoimento do Sr. Linaldo Uchôa Medeiros, poderia, com respaldo...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Toda a Comissão dispõe, porque foi assunto já decidido.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Mas eu coloco a questão apenas individualizando na pessoa de V. Ex.ª, a quem realmente incumbe mesmo a maior dosagem de pesquisa, porque cabe a V. Ex.ª pesquisar para tirar conclusões. A sua responsabilidade, acima de tudo, é maior do que a de qualquer um de nós. De modo que acolho a sugestão do eminente Deputado Mac Dowell Leite de Castro, sem embargo da proposta do Deputado Henrique Pretti, de que façamos essa formalização por escrito, atendendo, nobres Deputados, à nossa condição já quase de excessivo sacrifício físico. V. V. Ex.ª e todos nós, Parlamentares, saímos desta Casa ontem pela madrugada e retornamos hoje cedo. Estamos aqui deste manhã e permanecemos até agora. Vamos ter uma reunião às 18:00 horas já convocada, e, logo em seguida, outra, às 21:00 horas. E só Deus poderá prever o seu término. De modo que isso pouparia sacrifícios também e não prejudicaria absolutamente a juntada de subsídios. Na realidade, esta Comissão, mais do que nunca, deverá interessar-se por esses dois depoimentos, que são elucidativos em relação a uma série de controvérsias proclamadas nesta CPI por um homem em cujos liames, até agora, não se póde ainda penetrar — nos liames de sua personalidade — para definir se ele é inocente ou se é verdadeiramente o acusado. E é isso que nós estamos querendo elucidar. E vejo que essas duas figuras eminentes que aqui estão trazem, realmente, subsídios extraordinários para complementar nossas investigações e sobretudo oferecer a V. Ex.ª excelentes dados para as conclusões a que V. Ex.ª pretende chegar.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Deputado Fernando Gama, talvez tenha sido mal entendido por V. Ex.ª quando propus fosse suspenso o depoimento a respeito do que se passou na COPEG no Rio de Janeiro, na administração passada, aqui acusada pelo Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. Como V. Ex.ª também desejamos fique bem esclarecida a participação da COPEG. E todos nós, integrantes desta Comissão, queremos apenas que o Sr. Presidente, V. Ex.ª e os Srs. depoentes permitam seja encerrada esta reunião e que façamos algumas perguntas para que sejam respondidas posteriormente a esta Comissão, e levadas a V. Ex.ª, que assim ficaria com a documentação esclarecedora desse episódio para todos nós. Era o esclarecimento que queria prestar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, estou de pleno acordo com o sugerido. Minha explanação teve o escopo de demonstrar que, com a responsabilidade de Relator desta Comissão, que deve apresentar a seus pares, amanhã, um relatório fundamentado, eu deveria iniciar minha inquirição através de depoimento. Mas já que V. Ex.ªs sugerem a Comissão...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Permita-me V. Ex.ª Eu seu depoimento, o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros faz uma acusação grave sobre o Shopping Center da Tijuca. Sobre a COPEG, ele diz que ela é inclusive inadimplente, ou seja, que descumpriu as obrigações a que se obrigou no contrato financeiro. Ora, é justamente isso que queremos saber, pois achamos que não havia nada disso. Então, vamos fazer uma pergunta para receber a resposta por escrito. E V. Ex.ª a terá para o seu relatório.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aceito a sugestão e estou de acordo com as ponderações feitas, mesmo porque estamos exaustos. Saímos desta Casa de madrugada, teremos mais sessões, mas desejo aduzir, contudo, que deverá ser encaminhada aos depoentes uma cópia, porque S. Sas. têm o direito de ler e de saber que atos lhes foram imputados por um depoente que se manifestou sob juramento, sob palavra de honra nesta Comissão. Que se lhes entregue uma cópia do depoimento do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. Esses documentos, que não conheço, já estão em nosso poder. Solicito a S. Sas. que procurem, tanto quanto possível, nos encaminhar mais subsídios, com referência especificamente ao fato, pois eu vinha conduzindo a minha inquirição para saber exatamente como isso se processou. Fui bancário durante trinta anos, sou aposentado do Banco do Brasil, e conheço essa questão. Lembro-me inclusive de um fato interessante, ocorrido no Banco do Brasil, Sr. Presidente, farei apenas uma digressão, uma divagação: um cidadão me procurou, como inspetor do Banco, porque o gerente não lhe dava financiamento. Era uma pessoa que tinha uma propriedade no norte do Paraná; plantava café. Perguntei-lhe o motivo e ele respondeu: "Porque em 1923, no Piauí" — numa cidade cujo nome não me lembro — "quebrei e dei prejuízo a duas pessoas. E isso está no meu cadastro até hoje e eu não posso tirar financiamento no Banco do Brasil". Foi muito difícil tirar aquela nódoa da vida do homem, de 1923. Como conheço essa engrenagem, procurei apenas saber como se processa o fato. E pediria a V. Sas. que nos remetessem esse esclarecimento, ou uma cópia do contrato, em caráter sigiloso, para que examinemos a documentação e livremos V. Sas. de responsabilidades. Desafogo-me de um ônus que, reconheço, é pesado demais, porque é desagradável, tratando-se de dois depoentes como V. Sas. da mais alta responsabilidade, termos de inquiri-los acerca de um cidadão contestado na sua idoneidade, na sua atuação. De modo que é este o meu pedido. Solicito seja encaminhado a V. Sas. o depoimento e peço-lhes que nos enviem o contrato, enfim, que tomem todas as providências, que relatem tudo que ocorreu com relação à atuação da COPEG junto à CONTAL e com a imobiliária. Mas ainda desejava fazer apenas mais uma pergunta a V. Sa. Essa é de caráter geral e diz respeito diretamente ao Sistema Financeiro da Habitação. V. Sa., ao encerrar a sua exposição, declarou que há necessidade de se tomar cautela no sentido de evitar-se que empresários inescrupulosos ou menos idôneos venham a causar prejuízos às empresas financeiras e, conseqüentemente, ao sistema, e, em última análise, a todo o Sistema Financeiro da Habitação e aos mutuários, à poupança nacional. Gostaria que V. Sa. fizesse uma explanação a respeito dessa sua afirmativa, dando-nos, outrossim, quais as sugestões que, no seu entender, deveriam ser tomadas para evitar esses percalços.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Como disse no início, não sou técnico nesse assunto. Dirijo uma entidade eclética. Se fosse especializar-me em cada setor, tornar-me-ia um especialista em assuntos gerais, o que é um rótulo bastante incômodo. Mas hoje ouvi, de parte do Dr. Ronald Levinsohn, duas ou três sugestões que fazem algum sentido, com relação ao aspecto da reformulação. Um deles é a proibição de negociação de imóveis durante a construção. É bastante evidente que alguns incorporadores apanham o dinheiro do financiamento, compram o terreno caro — como ele falou — disparam o processo de comercialização mas, no meio do caminho, passam a comprar uns dos outros essas unidades, aparentemente, sempre mantendo uma procura aparentemente falsa, mantendo, portanto, o preço tendente sempre à valorização. Quero crer que a proibição de comercialização durante a construção evitaria bastante isto. Esta, talvez, de todas as que ele citou, é a mais concreta providência, porque já corrigiria bastante coisa. A outra é esta comum, que o Banco do Brasil usa muito bem: atenção ao cadastro.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E a fiscalização.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — E a fiscalização intensiva. Com essa e a primeira juntas, tenho a impressão de que

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
231

se diluem bastante certas imperfeições aparentes do Sistema, porque essas imperfeições são agravadas por irregularidades intencionalmente praticadas. Veja o caso do Sr. Linaldo Uchôa, que hoje já podemos ver numa perspectiva mais ampla com o acesso que tivemos como liquidantes das 2 empresas envolvidas, em nome dele, no setor imobiliário. Tudo indica que esse homem veio de Pernambuco para o Rio em 69, de 69 a 71 e 72 dedicou-se a montar esquemas de incorporação e de financiamento dentro da legislação vigente. De 1972 em diante começou a paralisar obras, a descumprir contratos e a canalizar recursos para o exterior. Então, este homem montou um esquema intencionalmente fadado ao fracasso como empreendimento em si. As pedras que já conseguimos juntar, desse quebra-cabeças, mostram, claramente delineada, esta figura do aventureiro intencional, que, dentro da lei ou ao arrepio dela, nos espaços vazios que ela deixa, vai montando o seu esquema.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Porque é incrível que esse cidadão já tenha deixado em Pernambuco, como disse V. Sa., obras incompletas,...

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Já veio com obras incompletas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — ... com prejuízo, com problema. Monta na Guanabara outra estrutura, quer dizer, há qualquer coisa — aqui não vai nada de pessoal — na estrutura dos órgãos financeiros que impede que se perquira a idoneidade do cidadão, o seu passado, seus casos anteriores, sua vida pregressa, para se saber quem é o cidadão. Se houvesse essa fiscalização e essas cautelas, ele não se teria instalado na Guanabara e nem remetido importância para o exterior. A sua escalada teria sido decepada já em Pernambuco. Ele não teria condições sequer de sair da sua cidade.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Veja, portanto, V. Ex.ª que, de todas as obras que ele intentou, concluiu apenas uma, a da Morada do Sol e mesmo assim com uma rescisão parcial de contrato conosco, por irregularidades, e praticou outro crime grave, de estelionato, ao vender unidades que não eram dele. Não tenho dúvida nenhuma sobre a figura. Ontem, por acaso, tive acesso a esse relatório, andei folheando à noite, e vi algumas das acusações em que ele inquina a COPEG como única responsável pelo estado de coisas a que ele chegou. E um dos aspectos que ele menciona é o de que o plano que se estava montando na COPEG era de tal maneira viável e bom que o próprio BNH o endossou, quando para tal foi solicitado por carta específica do diretor da área. Gostaria de esclarecer este ponto. Durante as negociações, já tendendo ao fracasso, porque as premissas falhavam, este Diretor veio a mim — por acaso na presença do Dr. Cremer, que eu chamei para estar junto — dizendo que iria escrever uma carta ao BNH consultando-o sobre a procedência, a legitimidade e a viabilidade daquele plano que ele queria que nós aprovássemos. Eu lhe ponderei que não fizesse isso, porque, quem dirige carta a empresas ou órgãos do Governo é o próprio presidente da empresa e eu não estava disposto a fazer isso. Mas ele endereçou uma carta ao BNH, cuja resposta ele me deu a conhecer posteriormente. Ocorre que ele descreveu para o BNH um quadro ideal, que a realidade não comprovava, ou seja, que o contrato era tecnicamente factível, que existiam as garantias reais adicionais justificando o novo empenho financeiro, que existia a maioria de condomínio. Tudo aquilo que ele arguira inicialmente e que se mostrara falho, ele remeteu ao BNH. Equivale a dizer que um bêbado contumaz começa a sofrer do fígado, vai ao médico e, com medo de que o médico o mande cortar a cachaça, diz: "Dr., eu estou doente do joelho. Posso continuar bebendo?" "Pode, seu problema é no joelho, não tem nada com a bebida. O Sr. pode continuar bebendo". Esse é o exato valor da carta, que, por sinal, anda sendo remetida para os liquidantes da CONTAL e da Nova Iorque em documentos anônimos: cartas desse diretor, resposta do BNH, parecer que não é a minuta adulterada por ele. E este homem é usado, sempre que o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros se manifesta, como o grande elemento de defesa da sua idoneidade e da procedência técnica dos seus empreendimentos. Não se justifica de modo algum. De modo que gostaria de esclarecer esse ponto já. Outro ponto, que vi ser muito debatido aqui, é o das letras imobiliárias. Realmente, há esses riscos todos que já foram aqui configurados e que também vieram à baila durante as negociações com o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros através do mesmo diretor. Um dia ele expõe ao colegiado dizendo que tinha sido consultado pelo BNH ou que consultara o BNH — ficou meio dúbio no gravador — sobre a possibilidade de a COPEG tornar-se repassatária de recursos do BNH para resgate de letras imobiliárias, no exterior, até o montante de 50 milhões de dólares. Aduziu que o diferencial de taxa vigente lá e aqui deixaria uma margem de lucro, para a COPEG, situada entre 1,5 a 2%. O assunto, exposto assim com essa singeleza, provocou, do Secretariado, manifestações de aceitação no aprofundamento do problema. O BNH se dirigiria à COPEG propondo que ela fosse repassatária — esta é uma ação lícita — e um dia o Governo brasileiro vai ter que retirar essas letras imobiliárias do exterior para enxugar o nosso crédito lá fora, já que a maioria delas é de propriedade de Linaldo Uchôa, do Sr. Fernando Rodrigues, outro que talvez venha a depor aqui. Concordamos, em princípio, com a operação proposta. Dias depois ele me procurou sozinho, em minha sala, e disse: "Dr. Wander, acho que aquela operação de que lhe falei é bastante perigosa, porque soube que essas letras imobiliárias são de propriedade do Sr. Fernando Rodrigues". Eu disse: "Bom, sendo assim, já não tenho interesse e vamos congelar o assunto." Para surpresa nossa, ele volta na reunião seguinte, dois dias depois, reitera a exposição, começando por dizer — e está na Ata que vou deixar aqui — "Acabo de receber um telegrama do BNH, no qual o órgão concorda com a proposição da CICOPEG se tornar repassatária das letras imobiliárias no exterior e, segundo informações oficiosas, o Banco Central concorda com a operação." Isto ficou constando em Ata registrada no gravador. Na semana seguinte, já com a minuta de ata preparada, a partir das notas taquigráficas e do gravador, exatamente com este texto já na minha frente, porque sabia que ali já deveria ter outro aspecto novo de uma jogada só, conversei com ele, que me levou uma emenda da Ata negando por completo que tivesse afirmado, na reunião, ter recebido o telegrama do BNH. Eu disse: "Não, recebeu." Mandei buscar o gravador e as notas taquigráficas: 'Está na Ata literalmente o que o Sr. disse e eu não retiro da Ata." Então, este homem, irresponsavelmente, responde o seguinte: "Dr. Wander", às vezes a gente fala demais". Disse-lhe eu: "Mas quando se fala demais em assuntos substantivos como este, surgem as conseqüências: eu quero o telegrama". Ele havia me trazido, dois dias antes, uma minuta de carta, para que eu assinasse, para o BNH, formalizando esta composição. Eu assinei, porque, na Ata, ele me dizia ter um telegrama, que já era uma iniciativa do BNH. Eu só aceitava participar da operação como executor dela, mas nunca como inspirador dela. Não cabe à COPEG propor ao BNH tornar-se repassatária de letras imobiliárias, muito mais quando a origem ou a posse delas gera inquietação. Então, mandei a carta. Mas, a essa altura, todas as nossas negociações estavam sendo acompanhadas muito de perto pelos órgãos de informação competentes, que sabiam detalhes de tudo. E eu disse: "Está em curso isso, vocês acompanhem a tramitação deste assunto no BNH". Soube, depois, que o próprio Presidente Maurício Schulman não sabia da operação e, quando soube, não gostou dela e a coisa não foi à frente. Chamei, de novo, o diretor e ele propôs que ele iria ao BNH e retiraria a minha carta, remediando o problema. Eu disse: "Isto é infantil, porque vai agravar a minha posição e eu apareço como intentando uma negociação duvidosa e, no meio do caminho, arrependo-me ou vejo o risco, assusto-me e bato em retirada. Eu não quero isto. Isto, agora, vai acabar com a sua posição aqui dentro". Já estávamos no finzinho do fracasso das negociações, foi um item a mais no comportamento deste homem. É este homem que ele cita nos jornais. Citou, no "Jornal do Brasil", várias vezes como "o ilustre Dr. Fulano de Tal, de reputada idoneidade, que montou um esquema ótimo, que, de repente, esboroou-se por pressões". Pressão nunca houve. No único encontro que tive com ele, ele mencionou, durante a conversa: "Pois é, tudo ia indo tão bem, quando, de repente, houve esse escândalo, essas pressões". Perguntei-lhe: "O que o Sr. chama de escândalos e pressões?" Disse-me ele: "Essas notícias da imprensa". Disse-lhe: "Dr. Linaldo, essas notícias da imprensa dão até uma versão inverídica do que ocorreu. Ocorreu que um Diretor, aqui, procedeu a um pagamento sem autorização da Diretoria, teve o seu direito de defesa, praticou outras irregularidades e foi demitido em função delas", disse: "Eu só pedi a ele o pagamento". Disse-lhe: "Talvez o Sr. tenha pedido com tanta persuasão, que ele se açodou demais". Outro ponto que deve ficar claro para a Comissão é o de que jamais encontramos, na COPEG, a correspondência do Dr. Linaldo Uchôa solicitando o pagamento dessa 14.ª parcela de um milhão, setecentos e vinte e um, o que normalmente se faz, não é, Deputado? A empresa que se julga credora dirige-se, por escrito, à empresa devedora, cobrando. Foi tudo de boca para ouvido e o esquema veio montado no dia seguinte, como montado — ao que me parece, talvez o Dr. não vá confirmar — veio todo o esquema de contrato anterior por um homem que era diretor, então, na COPEG e que, depois, de lá saiu para ser Diretor na FINANCILAR, grupo do Sr. Linaldo Uchôa. É isto que ele considera agressão dos órgãos públicos contra ele, quer dizer, não pôde mais continuar na linha reta e tranqüila em que ele vinha. Parou.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Presidente, apenas uma ligeira sugestão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não, porque vou passar, em seguida, a palavra...

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Então V. Ex.ª já...

O SR. RESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — ... ao Dr. Nuno Fidelino Lobo da Costa de Figueiredo, que atendeu prontamente à nossa convocação, é um empresário de São Paulo, ex-Presidente do Sistema Financeiro BANRIO e que poderá aduzir mais algumas considerações antes de decidirmos a questão levantada pelos Deputados Henrique Pretti, Mac Dowell Leite de

Castro e Jorge Arbage, com anuência do nobre Relator Deputado Fernando Gama. Tem a palavra S. Sa.ª

O SR. DEPOENTE (Nuno Lobo de Figueiredo) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, muito obrigado. Prometo não tomar mais do que 10 ou 15 minutos. Telegraficamente, vou tratar de mencionar meia dúzia de pontos que me parecem interessantes. Quero, desde já, antecipar que todos eles são inteiramente consistentes e, na realidade, colocam para trás toda a história que o Dr. Wander nos contou acerca desse empresário. Em primeiro lugar, quero situar a minha passagem pela COPEG. A minha passagem pela COPEG está estreitamente ligada à passagem do próprio Dr. Otávio Bulhões, de quem sou amigo e com quem mantenho relações pessoais e profissionais há 25 anos. Foi membro da minha banca de doutoramento em mil, novecentos e cinqüenta e poucos e, no início de 1971, assumiu a Presidência do Sistema COPEG, convidado pelo Governador Chagas Freitas. Assumiu a Presidência da COPEG em circunstâncias que não conheço e não poderia comentar sequer, se quisesse, porque vivia em São Paulo, estava terminando meu mandato na Diretoria do Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo, primeira Diretoria, que organizou esse Banco. Ao finalizar este mandato, o Dr. Bulhões telefonou-me, para São Paulo, dizendo-me que havia assumido a COPEG, que o seu estado era ligeiramente caótico: "Gostaria que você, o Eddie Flipper e o Casimiro Ribeiro constituíssem um pequeno grupo de assessoramento e me ajudassem a pôr ordem nisso aqui, porque é muito complicado". Este grupo de três, que o Dr. Bulhões procurou constituir logo no início da sua gestão, em 71, nunca foi efetivamente constituído. Eu viajei para o exterior, Consultor do BID e das Nações Unidas por algum tempo, o Eddie Flipper e o Casimiro Ribeiro creio que celebraram uma ou duas reuniões. E esta tentativa do Dr. Bulhões de escorar-se em 3 consultores para — digamos assim — reorganizar a COPEG não frutificou. A tentativa de fazer este grupo funcionar durou todo o ano de 71. Em março de 1972, eu terminei, então, o meu mandato no BADESP, Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo. O Dr. Bulhões telefonou-me e disse-me: "Antes que você assuma algum compromisso, não dá para vir me assessorar pessoalmente?" — ele era, então, Presidente do Sistema COPEG — "porque os problemas continuam, ainda não consegui muita coisa, talvez você possa vir 2 dias por semana, ao Rio, para assessorar-me pessoalmente, como Presidente da COPEG, numa reorientação de todo o sistema. E assim, em fins de março ou primeiros dias de abril de 1972, iniciei o assessoramento ao Presidente da COPEG, Prof. Otávio Bulhões. Essa situação durou de princípios de abril ou fins de março de 1972 à primeira semana de agotso de 1972. Na primeira semana de agosto, o Dr. Bulhões disse-me: "Bom, você já conhece bem a COPEG; através deste assessoramento não se consegue grande coisa, gostaria que você assumisse a Superintendência do Sistema COPEG. Eu, Bulhões, continuo como Presidente e gostaria que você assumisse a Superintendência". Com alguma dificuldade pessoal, posto que continuara com residência em São Paulo, aceitei esse convite formulado pelo Prof. Bulhões e, evidentemente, com o beneplácito do Governador Chagas Freitas, iniciei, então, minha gestão como Superintendente do Sistema COPEG em agosto de 1972, com o resto da Diretoria, excetuando o Dr. Bulhões, provindo da gestão anterior — uma Diretoria que... enfim, não é elegante tecer comentários sobre o passado e não é o caso. Em todo o caso, era uma Diretoria para a qual eu não havia contribuído e com a qual obviamente eu não me entendia muito bem. Não era possível modificá-la, porquanto é um detalhe que gostaria de explicar: o Presidente da COPEG e o Diretor Superintendente podem ser nomeados, por decreto do Governador, fora de Assembléia Geral — pelo menos foi a prática durante muitos anos — enquanto a Diretoria não poderia ser nomeada por decreto. Por conseqüência, fora de Assembléia Geral, era possível convocar um superintendente, mas não era possível mudar toda uma diretoria. Dessa forma, fui Superintendente da COPEG de agosto de 1972 a março de 1973. Em março de 1973 o Dr. Bulhões disse-me: "Bom, agora está na hora de renovar realmente a Diretoria. Além disso, você já está senhor da situação. Eu gostaria de sair e que você, então, assumisse a Presidência do sistema COPEG". Obviamente o Dr. Bulhões continuava e continuou acompanhando o desenrolar da atuação da COPEG, na qualidade de Presidente da Junta de Coordenação Econômica e Financeira do Estado da Guanabara. Mas o fato é que ele propunha ceder-me o seu lugar, um encargo mais pesado ainda, mas uma honra à qual eu não podia responder com uma negativa. Assumi, então, a Presidência da COPEG em março de 1973 e, nessa oportunidade, tive ocasião de contar com uma Diretoria homogênea e obedecendo a um critério uniforme. Saí, ao finalizar o 2.º mandato como Presidente e ao terminar o Estado da Guanabara e ter lugar a fusão dos dois Estados e mudar o Governo do Estado, em fins de março de 1975. Estas datas parecem-me importantes para localizar o rápido relato que vou fazer. Vou evitar comentários mais detalhados, porquanto, segundo entendo, teremos oportunidade de encaminhar documentos comprobatórios do que seja afirmado. De forma que me poupo e poupo aos Srs. Deputados o tempo e o cansaço de ouvir justificativas. Apenas vou fazer afirmações. O contrato inicial com o grupo da CONTAL, chamado Grupo LUME é o da Morada do Sul, o qual foi discutido e assinado em época na qual eu não estava presente na COPEG, no começo de 71.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — 18 de maio de 71.

O SR. DEPOENTE (Nuno Lobo de Figueiredo) — Em maio de 71 eu estava nas minhas atividades no BADESP, em São Paulo, sabia vagamente que existia uma COPEG no Rio e nada mais. De forma que tomei conhecimento do contrato em data posterior, quando esse contrato estava vigente e, além disso, quando já havia sido feita a modificação — à que se referiu o Dr. Wander — feita em virtude de um comportamento não inteiramente liso do grupo LUME, porém, com falhas sanáveis e que foram sanadas, segundo entendi, pela leitura do processo, embora eu não tivesse tomado parte na negociação. O que é certo é que, quando entrei, a situação do grupo LUME era considerada normal. Obviamente, era um grupo de grande porte, um empresário audacioso, surgindo alguns comentários sobre a audácia excessiva de alguns empreendimentos ou de numerosos empreendimentos, porém nada de objetivo que pudesse fazer admitir a evolução futura do caso. No segundo semestre de 1973 — portanto, sendo eu Diretor Superintendente, estando em vigência ainda quanto ao resto da Diretoria, o remanescente da gestão anterior, digamos assim — entrou na COPEG uma solicitação de financiamento para o Rio Shopping Center, talvez por setembro, outubro. Foi feita uma análise detalhada, análise cadastral do mutuário, a análise cadastral pessoal e do grupo de empresas de sua propriedade ou de seu controle, foi feita uma análise detalhada, sobre a qual se prepara o relatório, de acordo com norma **standard** — tudo isso está aqui documentado, terei ocasião de encaminhar a esta Comissão — um relatório sobre a viabilidade técnica, econômica e financeira do empreendimento Rio Shopping Center. O relatório é inteiramente favorável, a situação cadastral do grupo, levantada em detalhe naquela época final de 73, era inteiramente normal, salvo — repito — a circunstância de que, ao tratar-se de uma criação de grande porte, era necessário pensar duas vezes e seria preferível, eventualmente, efetuar uma operação de porte menor. Argumentava-se que o interesse social para o Estado da Guanabara era muito grande, as características técnicas do empreendimento eram realmente de destacar e que a viabilidade econômica e financeira estava demonstrada pelo estudo, a operação, apesar de grande, cabia dentro dos limites estabelecidos pelo BNH de sua função, tanto do capital da empresa proponente, como do próprio capital da Crédito Imobiliário CICOPEG, tudo isso está analisado e documentado no relatório de análise, de modo que não havia razões objetivas para negar — embora talvez existisse alguma razão subjetiva para resistir — o financiamento. Foi, efetivamente, celebrado o contrato, que decorreu, na verdade, até meados de agosto de 1974, sem maiores novidades. Em agosto de 1974 surgiu a primeira novidade, que é a seguinte: do contrato inicial constava uma promessa — que é um compromisso legal para a COPEG — de financiamento dos equipamentos: ascensores, equipamentos de ar condicionado etc. Num empreendimento do porte do Rio Shopping Center, esses equipamentos representam uma soma apreciável. Obviamente, o contrato de financiamento não teria que ser assinado no início, porquanto somente no final da construção tornaria necessário financiar esse equipamento. Mas já no contrato inicial constava a promessa de que a CICOPEG financiaria esses equipamentos em determinadas condições. De forma que, ao chegarmos em agosto de 1974, a empresa disse: "Bom, temos essa promessa de financiamento, vamos celebrar um contrato". E nessa altura, como é normal, foi feita nova análise cadastral, nova inspeção. Aliás, a inspeção é mensal, quer dizer, a inspeção pelos engenheiros da CICOPEG era mensal e acredito que continua sendo mensal pois, de resto, essa é a norma em todas as empresas de crédito imobiliário. Em todo o caso, havendo um novo contrato a celebrar, foram feitas novas inspeções mais acuradas, foi feito novo levantamento cadastral atualizado e nada indicava uma situação de irregularidade. O curso das obras era normal, não havia atrasos, a situação cadastral da empresa — julgada pela documentação obtida nas consultas que são normalmente efetuadas junto aos bancos e outras empresas do meio do mercado — era normal, porém já existiam alguns rumores, em agosto de 1974, de que o empreendimento era muito grande, de que o grupo teria eventualmente vinculadas no potássio as 45 empresas de mineração que realmente controla. Isso levou-nos a hesitar, porém, em termos de informação objetiva, atraso das obras não existia, a situação cadastral deficiente tampouco pôde ser caracterizada. Em função de informação objetiva, não havia razões para deixar de cumprir um compromisso contratual — insisto — assumido no contrato inicial de, em sua devida oportunidade, financiar a compra dos equipamentos. De forma que em agosto de 1974 foi assi-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
232

nado o contrato — aliás, de porte bastante menor do que os contratos anteriores — para financiamento da compra de equipamentos. E continuou a fluir o tempo sem maiores novidades, a fiscalização acompanhando, a execução de acordo com os cronogramas que fazem parte do contrato. Cronogramas físicos e financeiros: mensalmente é medida a obra concluída, os metros quadrados que estão concluídos, a liberação do mês seguinte é feita em função do cumprimento verificado no mês anterior, as liberações de recursos previstas no contrato somente se efetivam em função de relatórios de fiscalização de crédito imobiliário que demonstrem que, no mês anterior, o que foi prometido no contrato foi executado em termos de metros quadrados. Se isso não acontece, há uma situação anormal que vai à diretoria. Pois bem, isso não aconteceu até meados de 73. Perdão, eu mencionei o contrato, a promessa de financiamento e equipamentos e a realização do respectivo contrato como tendo tido lugar em agosto de 1974; na realidade, foi em agosto de 1973. De 73 a 74 a situação continuou normal e em 74, aí por volta de agosto ou julho de 74, os relatórios de fiscalização começaram a acentuar uma rapidíssima queda no ritmo de construção. Em 2 ou 3 meses a mão-de-obra utilizada na construção do Rio Shopping Center caiu de muitas centenas de operários para 40 ou 50, que criavam uma aparência de atividade, umas marteladas, umas pinturas, alguma coisa. Isso, obviamente, num empreendimento desse porte, trata-se de indagar do empresário o que há. O empresário diz que na realidade não há nada, apenas dificuldade de mão-de-obra, mas na semana seguinte vai aumentar, vai recuperar o ritmo. Em um mês, um mês e meio de compasso de espera, de verificação do aperto que é dado ao empresário, e em agosto caracterizou-se que o atraso era realmente sério. De forma que a Diretoria recebeu relatórios da área. O Diretor da área, Dr. Roberto Cremer foi ao especialista no tema, que era, então, nosso Diretor — ele está aqui presente, eu lhe pedi que me acompanhasse. O Diretor da área alertou a Diretoria para o atraso que vinha se acumulando. Então, passamos a considerar que a situação era séria. Foi feito o levantamento cadastral mais uma vez, atualizado até aquela data, e começou-se a encontrar uma série de apontamentos de títulos fartamente documentados em cadastros de numerosas páginas, dezenas de bancos, títulos grandes e pequenos. Começamos a verificar que era um atraso no lançamento de quantias grandes, como também de quantias pequenas, o que significava que as dificuldades no grupo não eram passageiras, que a história era séria. E o Diretor da área convocou o empresário. Aqui quero dar o meu pleno, total e entusiástico apoio ao Dr. Wander, quando menciona que o empresário é do tipo enguia, é difícil dialogar com ele, ter um pronunciamento definido, é difícil, sequer, encontrá-lo. Ele foge, manda propostas, tergiversa, ganha tempo, manda, em certo momento, um recado telefônico, uma carta, uma nota, com o objetivo de ganhar tempo para a semana seguinte. E, desta forma, chegamos ao início do mês de outubro. Obviamente, não poderíamos, ao primeiro sinal de atraso, simplesmente, cancelar os pagamentos, numa obra daquele porte. De forma que algumas tentativas fizemos de verificar o que se passava. Em agosto, a coisa parecia séria. Tomamos um mês, um mês e meio para tentar encontrar uma solução ou ver se realmente as dificuldades eram passageiras, e em outubro, nos convencemos de que não havia nada a fazer, e os pagamentos foram suspensos. Repito, existem numerosos, numerosíssimos relatórios de fiscalização de engenheiros da Crédito Imobiliário CICOPEG, que documentam, em detalhe, bloco por bloco, andar por andar, o atraso das obras, em termos de m², relativamente ao compromisso contratual. Em função dessa informação, que está aqui, a COPEG, obviamente, considerou o empresário como inadimplente. E aí, em outubro, se inicia um processo de tentativas sucessivas, reiteradas de engano, por parte do empersário: telefona, vai, manda alguém, diz que a solução está pronta, que há recursos extraordinários do BNH, que foram prometidos, enfim, uma série de tentativas claras de protelar uma decisão. Entretanto, a COPEG insistia para que o empresário encontrasse solução para os seus problemas. A COPEG sentiu, claramente, que existiam implicações, às quais fez referências o Dr. Wander em outras áreas federais, o problema do potássio, a FINANCILAR, e paralelamente este empresário estava tendo dificuldades em outras áreas. Quero destacar três, não só a do potássio, como duas mais, uma delas, o problema da FINANCILAR, que estava então sendo discutido pelo Banco Central, com divergências sérias, seriíssimas, relativamente ao sócio do exterior, Banco de Tóquio. Em determinado momento, o Banco Central nos disse: estamos tratando de agenciar uma solução para o problema que pode liberar recursos do grupo. Eventualmente, isso poderá ser uma solução, quem sabe se num par de semanas. Muito bem, então esperamos um par de semanas. Eu, pessoalmente, mantive contato com Diretores do Banco Central freqüentes vezes, para saber como iam os entendimentos relativos à FINANCILAR. Em terceiro lugar, em terceiro campo, onde existem implicações seriíssimas — e este campo não tem sido muito mencionado: um contrato de financiamento, permitam-me a expressão, quase que, diria, diabólico, que vincula — e creio que ainda está vigente, apesar dos pesares — o Grupo HALLES ao Grupo CONTAL, ao Grupo LUME, e vincula de uma forma extremamente perniciosa para a COPEG, para o BEG, para o Banco Central, para o País. Consiste simplesmente no seguinte: como é sabido, a CONTAL adquiriu do BEG um terreno fronteiro ao BEG, pela quantia de 111 milhões, 111 mil e 111 cruzeiros. Um número fatídico. Muito bem, esta compra foi efetivada com o pagamento à vista, inicial, com recursos obtidos pelo Grupo LUME do Grupo HALLES. Quem gerenciou os recursos do Grupo HALLES foi uma empresa desse Grupo, chamada HALLES São Paulo Administradora, que é uma empresa de participações e de administração. Este agenciamento de financiamento pelo Grupo HALLES à CONTAL, para comprar o terreno do BEG, foi feito mediante um contrato, que contém a seguinte cláusula: "Estabelece remunerações para os dois lados etc," e, no final, diz: "Se, por qualquer circunstância, o Grupo LUME se vir impedido de levar adiante o empreendimento a ser construído naquele terreno do BEG, automaticamente o Grupo HALLES São Paulo Participações se substitui ao Grupo LUME, como incorporador, adquire todos os seus direitos e obrigações frente a terceiros, além de perceber a remuneração que está prevista para esse Grupo LUME". Bem, por que razão esta cláusula é diabólica? Pelo seguinte — e tudo isto é um pouco reservado: o Grupo HALLES, como sabem V. Ex.ªs, entrou em liquidação extrajudicial, e foi o BEG o encarregado de proceder a esta liquidação. (A COPEG, por delegação do BEG, recebeu o encargo de efetivar a liquidação, a partir de certo momento, das entidades não bancárias, isto é, bancos de investimentos, corretora, financeira, distribuidora.) O Banco Comercial continuou sendo liquidado pelo BEG, como aliás continua até hoje. Porém, a HALLES Administradora não entrou em regime de intervenção, de liquidação. Continuou operando normalmente. De forma que, legalmente, não havia como impedir que, na hipótese de o Grupo CONTAL, de o Grupo LUME ir à falência e não poder levar adiante o empreendimento no terreno comprado do BEG, que o HALLES assumisse o controle daquele empreendimento e adquirisse novo vigor. Aquilo era uma empresa que, por algum percalço jurídico, não foi incluída no regime de liquidação do HALLES, mas que era uma empresa condenada a ser liquidada, passaria, repentinamente, a ser uma grande empresa imobiliária, criando dificuldades imensas ao BEG, ao Banco Central, ao Governo Federal. Numerosas consultas foram efetuadas a juristas, para saber se essa cláusula poderia ser efetivamente invocada pelo HALLES ou não, e os maiores juristas disseram que isso era duvidoso, existindo uma possibilidade apreciável de que, efetivamente, isso pudesse ter lugar. Foi uma terceira razão que levou a COPEG a atuar com cautela, nas gestões relativas à solicitação de falência do Grupo LUME. Entretanto, o Departamento Jurídico recebeu instruções para preparar a falência. Esta não se prepara em dois dias, como sabem, há uma série de documentos a serem preparados. Tudo isso foi preparado, foi feita uma comunicação ao BNH, com data de outubro, de iminência de sinistro, pelas cláusulas contratuais, pelas normas que regulam a atuação das companhias imobiliárias, relativamente ao BNH. Quando a situação do empreendimento e a informação cadastral mostram que existe perigo de sinistro, deve a imobiliária fazer essa comunicação ao BNH. Foi feita e reiterada, com data de outubro. Em novembro, o empresário se dirige com uma carta de numerosas páginas à COPEG, protestando contra esta informação feita pela COPEG ao BNH, da iminência de sinistro, e alegando mil coisas para ganhar tempo. Em dezembro, a CEPAL reitera, junto ao BNH, e, em janeiro, o empresário surge com uma tentativa de negociações, uma fórmula que, eventualmente, permitiria que o seu grupo fosse substituído por outro, na condução do empreendimento, alguma coisa que tem alguma semelhança com a fórmula que, depois, na nova diretoria da COPEG voltou a surgir, sempre fórmulas compostas de meias verdades — alguma coisa que é viável, mas alguma coisa que não é. Com isso, chegamos ao fim de janeiro e início de fevereiro, tudo preparado para a discussão. Entretanto, o Banco Central não tinha ainda resolvido o problema da FINANCILAR. O problema do HALLES, em relação ao terreno do BEG, não estava resolvido, como não está até hoje, e avolumavam-se as dúvidas acerca das implicações de uma falência do Grupo LUME, relativamente à empresa do potássio. E, por outro lado, a Diretoria da COPEG estava com seu mandato por terminar em um mês. Pensou-se: muito bem, infelizmente não foi possível resolver o problema. Não recebemos todas as "luzes verdes" de que necessitávamos, do Banco Central, de entidades federais várias. Está tudo preparado para a excussão da empresa. A excussão virá, provavelmente, logo depois, na nova gestão. Aqui terminou a minha participação no caso CONTAL. Quero, apenas, acrescentar que a minha impressão pessoal do empresário é que é um homem audacioso, vivo e que explora — tem explorado na sua carreira, pelo menos naquela parte da sua carreira que eu observei enquanto permaneci na COPEG — uma certa dificuldade de movimentação e de coordenação dos órgãos públicos. Eu creio que é dele esta frase que foi repetida. "Eu — segundo consta, teria dito — invisto na dificuldade de coordenação — realmente a pa-

PRC Nº 112/1976
233

lavra é essa — eu invisto na incompetência dos órgãos públicos". De forma que isso caracteriza o empresário, o episódio, e creio que esclarece tudo. Para realmente complementar a minha informação, eu me comprometo, Sr. Presidente, a mandar cópia xerox de uma série de documentos, o contrato inicial, relatórios, fiscalização etc.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Gostaria de encaminhar a V. Ex.ª, antes que encerre a presente sessão, para que fosse entregue ao Relator, por intermédio da Presidência, esta edição da revista "Veja", que publica uma curiosa reportagem com o Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, e que me parece de grande valia para a coleta de subsídios do eminente Relator, neste episódio do chamado Grupo LUME. Pediria a V. Ex.ª que a acolhesse, como elemento de prova, para ser entregue ao Sr. Relator.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Defiro o pedido de V. Ex.ª Com a palavra o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, quero, apenas, aproveitar a oportunidade da presença do Dr. Wander Lima, para pedir a colaboração — e estou certo que terei — na diligência que terei a oportunidade de cumprir, por deliberação desta CPI, no Rio de Janeiro, junto à CEAB, dentro de um perfil da obra social cumprida por aquela entidade do Sistema Financeiro de Habitação. Estou certo de que a COPEG, na administração anterior, como na atual, sempre teve uma preocupação muito grande nos investimentos de rentabilidade social e sempre colaborou no sentido de prestar a sua ajuda, no objetivo maior do Sistema Financeiro de Habitação, que é o objetivo colimado pelo aspecto social da solução do problema de habitação do País. Quero aproveitar essa oportunidade para solicitar essa ajuda, no cumprimento do dever que me foi imposto pela Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não. Tem a palavra o Dr. Wander Lima.

O SR. DEPOENTE (Wander Batalha Lima) — Com muito prazer receberei o Sr. Deputado lá e já posso adiantar que esse foi o único ângulo que deixei aqui sem mencionar, ou seja, a possibilidade de financiamentos à população de baixa renda. Este é o calcanhar-de-Aquiles de toda política habitacional brasileira, e nós, como empresa estatal, estamos procurando corrigir a ônus nosso. O setor imobiliário, bem gerido, dá lucros. Não é necessário que alguém faça o que esse homem vem fazendo para ganhar dinheiro. Então, nós estamos ganhando dinheiro na imobiliária, quando ela passou a ser bem gerida, na minha gestão — não quero mencionar, de modo algum, o período do Dr. Nuno — de outubro para cá. Deliberamos, atendendo à motivação social de uma empresa de Estado, separar parte desses lucros para sustentar financiamentos de baixa ou nula rentabilidade. Fizemos já um primeiro, com a Companhia Siderúrgica Nacional, de 1.800 residências de sua propriedade, onde moravam e moram os seus operários, e que era uma capitalização, uma imobilização insuportável para a Companhia Siderúrgica. Nós nos reunimos e, em dois meses, montamos um esquema, com rentabilidade muito próxima à de zero. O único elemento de segurança era o desconto compulsório em folha, o que foi calculado considerando-se a faixa etária dos mutuários, aquela inadimplência que teria de ocorrer por falecimento, por transferências, e, felizmente, o esquema vem provando ser bastante viável. Já encetamos negociações para um segundo contrato e já há um terceiro também em vista. O total das negociações atingidas por nós para atender ao pessoal de baixa renda, só em Volta Redonda, atinge cerca de 350 a 400 milhões de cruzeiros, dos quais cerca de 200 milhões de cruzeiros já estão sendo desembolsados por nós. Estamos em entendimentos com a PETROBRÁS para ação do mesmo tipo e com um grande estaleiro. Corrigimos à nossa maneira esse defeito, e fizemos isto antes que o BNH viesse, já agora, com uma legislação mais liberal, que foi mencionada aqui pelo Dr. Ronald, pela qual os mutuários de baixa renda terão acesso a dinheiro de custo próximo de zero, ou seja, só pagarão a correção monetária e juros nulos. Isso nos vai estimular a ampliar a nossa capacidade de ação, no atendimento dessa população. Se fosse possível introduzir uma modificação a mais na política habitacional, isso seria o ideal, mas provocaria conseqüências especulatórias graves, quanto à estatização, incompetição imperfeita de conglomerados estatais. Seria eu poder usar num banco de investimento os recursos disponíveis sobrantes que eu tenho na Imobiliária. Por mais que eu aplique e aprove projetos atualmente na minha imobiliária, e usando apenas a nossa caderneta de poupança, jamais consigo enxugar a conta. Estamos captando cerca de 80, 90, 100, 120 milhões de cruzeiros por mês, na caderneta de poupança, e aprovando 8 a 9 projetos de aquisição pessoal por dia. Estou sempre tendo recursos sobrantes. Se me fosse permitido, dentro da lei, encaminhar parte desses recursos para que o Banco de Investimento, ao financiar a implantação de um projeto industrial novo, usasse tais recursos para o acoplamento de unidades residenciais, a custo do empreendimento da empresa, seria possível dar residência a um bom número de operários, com **leasing** e sem **leasing**, a preço baratíssimo, porque estaria embutido no custo do projeto da implantação da empresa. Mas isso seria quase um sonho na conjuntura brasileira, porque vai desencadear uma campanha de agressão contra a empresa estatal, por estar exorbitando numa competição imperfeita, injusta, tecnicamente falando, do ponto de vista econômico, com relação a empresário privado. Se pudéssemos fazer isso, pelo menos no Estado do Rio de Janeiro, daríamos atendimento a uma gama enorme da população, de projetos novos que querem lá se implantar. Se conseguirem incluir essa sugestão, contem, desde já, com o meu endosso, mas alerto que não vai ser fácil passar uma medida dessas. No mais, eu me coloco também à disposição da Comissão para qualquer outra informação anterior. Já vou deixar aqui alguns documentos. Outros mais poderão ser mandados, assim que desejem. Se necessitarem da minha volta aqui, virei com o maior prazer, porque vejo, com alegria, Deputados dos dois partidos, lutando, sem considerações de ordem partidária, para o objetivo comum, no encontro de solução de problema que é nacional, afinal de contas, interessa a todos. E, juntos, eu tenho a impressão, a certeza de que vamos chegar a algum lugar. Estou muito grato por ter vindo aqui e estou inteiramente à disposição dos Srs. Deputados.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados e Srs. Depoentes, há primeiramente duas questões a serem resolvidas. Na primeira, a Presidência determina à Secretaria que encaminhe ao Dr. Wander Batalha Lima, Presidente do Sistema Financeiro BANRIO, e ao Dr. Nuno Fidelino Lobo da Costa de Figueiredo, ex-Presidente da COPEG, hoje Sistema Financeiro BANRIO, o depoimento do Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. A segunda questão, proposta pelo Deputado Henrique Pretti, e amplamente acolhida pela Comissão: os membros desta CPI farão, por escrito, as indagações aos ilustres depoentes, os quais as remeterão a esta Comissão Parlamentar de Inquérito, no prazo que for estabelecido no ofício que encaminhará tais inquirições e solicitações. Estamos funcionando quase que ininterruptamente, desde as 11 horas da manhã. A Presidência, mais uma vez, destaca o trabalho pertinaz, a tarefa infatigável dos membros desta Comissão, do Sr. Relator, dos seus membros efetivos, aqueles que aqui comparecem a todas as nossas reuniões, do princípio ao fim, e que têm por objetivo colaborar para o bom andamento dos trabalhos de uma Comissão Parlamentar de Inquérito, que, graças a Deus, a cada semana, mais e mais vem-se conceituando na opinião pública. Na realidade, nós sabemos que o nosso trabalho é difícil, árduo, complexo. Confessamos aos Depoentes que iniciamos tais deveres com certo receio, pelo desconhecimento da matéria. O País tem uma tradição apenas de 10 anos no Sistema Financeiro de Habitação. Esta Comissão foi instalada no dia 1.º de abril, e, ao longo desses quase 3 meses de trabalho, aprendemos muita coisa. Estamos certos de que poderemos dar uma contribuição ao Sistema Financeiro de Habitação, como pessoalmente nos disse o eminente Sr. Presidente da República, o General Ernesto Geisel. A Presidência quer agradecer a presença de V. S.as e destacar um fato. O Dr. Wander Batalha Lima não estava especificamente convocado por esta CPI, mas ele fez questão de aqui comparecer para prestar todos os esclarecimentos. A Presidência se recorda de que a convocação proposta pelo Deputado Darcílio Ayres referia-se apenas ao Presidente de então da COPEG e ao seu Diretor-Superintendente. S. S.ª fez questão de comparecer a esta Comissão Parlamentar de Inquérito, o que realça a importância dos nossos trabalhos. O Dr. Nuno Fidelino Lobo da Costa Figueiredo é um empresário hoje instalado em São Paulo, e também deixou os seus afazeres para aqui estar presente e oferecer esclarecimentos e sua contribuição às tarefas cometidas a esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Sem dúvida nenhuma os esclarecimentos aqui prestados oferecem uma poderosa contribuição à Comissão Parlamentar de Inquérito sobre o controvertido depoimento, realizado nesta CPI, no dia 4 de junho, pelo Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros. A Comissão Parlamentar de Inquérito está convocada para amanhã, às 11 horas, neste mesmo Plenário, para ouvir o Sr. Adolpho Lindemberg, Presidente da Construtora Adolpho Lindemberg, e o Sr. José Henrique de Aquino Albuquerque, Presidente do Consórcio Mercantil de Imóveis. Então, vamos ouvir agora as pessoas ligadas ao setor de construção. A Presidência recebeu, há pouco, um telex urgente do Sr. Amador Aguiar, do BRADESCO, dizendo de sua impossibilidade de comparecer amanhã, pedindo que se marque uma nova data para ouvi-lo. É ele o Presidente do Grupo BRADESCO, Caderneta de Poupança e Letras de Crédito Imobiliário. Também já estão à disposição, na Secretaria da CPI para consulta, os depoimentos prestados pelo economista Maurício Rangel Reis, Ministro do Interior, Dilson Carlos Heem, Presidente da Sociedade de Habitações de Interesse Social Ltda, Deputada Sandra Cavalcanti, que foi a primeira Presidente do Banco Nacional da Habitação. O telex do Sr. Amador Aguiar veio nos seguintes termos: "Seu ofício de 14 deste, em virtude de compromisso inadiável, não poderei comparecer à convocação do dia 24. Permito-me consultar possibilidade transferência próxima semana. Aguardo obséquio resposta." Na próxima semana, a Câmara dos Deputados

deverá entrar em recesso, e, por isso, não sei se os Srs. Parlamentares desejariam fazer uma sessão extraordinária na próxima semana, ou deixaríamos o seu depoimento para o mês de agosto. **(Pausa.)**

Então, a Presidência determina a Secretaria que, em virtude de se encerrarem os trabalhos da Câmara dos Deputados no primeiro período desta Sessão Legislativa, e já tendo pauta de trabalho marcada para a próxima semana, com encerramento solene para o dia 30, o Depoente será ouvido no próximo mês de agosto. Agradecendo a presença dos Srs. Deputados, declaro encerrada a sessão, convocando outra para amanhã às 11 horas.

15.ª Reunião, realizada em 24-6-76

1.º Depoente: ADOLPHO CARLOS LINDEMBERG
Presidente da Construtora Adolpho Lindemberg — São Paulo

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal declaro abertos os trabalhos da 15.ª reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito, destinada a averiguar a atuação dos órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação. A Secretária procederá à leitura da Ata da sessão anterior.

(Leitura da Ata.)

Em discussão a Ata. **(Pausa.)** Não havendo restrições, considero-a aprovada. Esta Comissão recebe hoje o Dr. Adolpho Carlos Lindemberg, um dos expoentes da construção civil em nosso País; é o engenheiro Adolpho Carlos Lindemberg, da Construtora Adolpho Lindemberg S/A, de São Paulo. Convidamos S. S.ª a tomar assento à mesa.

V. S.ª terá o prazo de 20 minutos para expor sobre as atividades da sua empresa ligadas ao Sistema Financeiro de Habitação. Em seguida, será inquirido pelo Relator e, após, alternadamente, pelos Deputados da ARENA e MDB.

Vamos ouvir, de pé, o compromisso de S. S.ª

Tem a palavra o engenheiro Adolpho Carlos Lindemberg.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Sr. Presidente Dib Cherem, Srs. Deputados, em primeiro lugar quero exprimir a satisfação que tenho de poder colaborar na medida do possível, com esse trabalho tão meritório que V. Ex.ªs estão fazendo. Realmente, o problema da habitação no Brasil é um problema primordial e creio que muito terá que ser feito neste setor. Infelizmente, minha colaboração deve ser muito limitada, creio, porque a construtora que tenho o prazer e honra de dirigir se dedicou e especializou em construção de hotéis, indústrias, hospitais, prédios de escritórios e apartamentos médios e de luxo, e construímos muito poucos edifícios pelo Sistema Financeiro de Habitação. De modo que realmente não sou uma pessoa afeita aos problemas desse Sistema. Mas como sou membro do SECOV, Sindicato de Incorporadores de São Paulo, estando com meus colegas sempre conversando sobre o assunto, posso dizer que uma ou outra sugestão ou idéia eu posso dar. Não sei se o que vou falar pode ser de utilidade para os Senhores. Em todo caso, vamos tentar.

Uma das preocupações que estamos tendo é a da disparidade, já reconhecida pelo Governo, entre a correção monetária oficial e o custo de vida. Isto representa uma ameaça sobre todos nós. Porque suponhamos que um incorporador levante um empréstimo pelo Sistema Financeiro para construir um determinado prédio, esse **quantum** que ele levantou vai ser corrigido de acordo com a correção monetária. Mas, se o custo do material de construção, como tudo indica, vai ser maior do que a correção monetária, chegará a um ponto em que ele se verá numa situação de insolvência. E como ele não sabe qual vai ser essa disparidade, a coisa se torna ainda mais grave. Concretamente, por exemplo, agora, estamos assinando a construção de obras, por empreitada, na Barra, no Rio de Janeiro. Não sou o incorporador, mas meramente o construtor, mas vamos fazer a coisa mediante um certo orçamento. Agora, de duas, uma: ou eu ponho uma margem de segurança estúpida em cima desse orçamento, ou então eu corro um risco tremendo. Então, de duas, uma: ou o usuário, ou o incorporador, vai ter que pagar uma margem de segurança antieconômica, ou então estou tomando um risco colossal. E, provavelmente vai acontecer as duas coisas: eu vou correr esse risco e o coitado do incorporador e do adquirente vão ter que pagar essa margem de segurança. De modo que a devassagem entre o custo de vida e a correção monetária é uma ameaça muito séria para todos nós incorporadores. E um problema para o qual não proponho solução, simplesmente apresento uma preocupação, muito séria, dos incorporadores. Teria uma sugestão que já apresentei ao Presidente Geisel e também renovo à Câmara, porque seria uma sugestão interessante, que é a seguinte: o Governo — e acho que muito sabiamente — permitiu que os adquirentes de casa própria se utilizassem do FGTS para a compra de moradia. Então, pergunto: por que não permitir também que as prestações subseqüentes que deveriam ser pagas ao FGTS fossem desviadas para amortizar sua casa? Porque atualmente é o seguinte: ele pega tudo que acumulou no Fundo; retira do Fundo e dá de sinal para a casa própria. Depois disso o Fundo continua a se somar e o débito dele também está na coluna negativa, no vermelho. Então, por que não pegar esse crédito que se vai somando e aplica para amortizar seu débito com a casa? Quer dizer, acho que estaria dentro do próprio espírito da lei que permitiu a aplicação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e seria uma segurança e um benefício colossal para todos aqueles adquirentes que percebem ordenados. Esta é uma sugestão que faço. Outra sugestão que nos ocorreu é a seguinte: temos tido muitos problemas na comprovação da renda familiar. Acontece que às vezes a gente acaba um grupo de casas, consegue encontrar uma série de adquirentes com capacidade financeira de adquirir a casa, pessoas às vezes conhecida dos próprios incorporadores, e eles não podem vender porque o fulano não pode comprovar a renda. Um exemplo clássico com que até brincamos é do chofer de táxi, que ganha muito bem, poderia comprar uma casa bem razoável, e não consegue porque não pode comprovar a renda. Então, uma das soluções que proporíamos é a seguinte: permitir que o incorporador, aquele que construiu a casa e as vendeu, se responsabilizasse pelo pagamento dos adquirentes. Porque se esse incorporador fez jus a um empréstimo elevado, da parte do Sistema Financeiro, por que não permitir que esse incorporador se responsabilize pelo pagamento daqueles compradores que ele julga com capacidade de comprar? Vamos dar um exemplo: eu levanto um empréstimo, digamos de 40, 30 milhões de cruzeiros e construo, vamos dizer, 300 casas, 400 casas. Por que não permitir que eu, como incorporador, fique responsável por uma série de pessoas que eu conheço, que eu posso averiguar a capacidade aquisitiva deles e que o Sistema Financeiro não aceita porque ele não pode comprovar burocraticamente sua capacidade? Desde que eu assuma essa responsabilidade parece-me que o Sistema estaria ultra coberto de qualquer risco. E isso daria uma mobilidade aos negócios muito grande, porque existe uma espada em cima do incorporador, que é a seguinte: ele acaba as casas; se não as vende rapidamente o débito dele começa a sofrer correção monetária e juros, e às vezes ele não pode vender rapidamente, porque não consegue encontrar o número de compradores com capacidade de comprovar a renda familiar. Então, se ele tiver essa possibilidade de se responsabilizar, vai conseguir talvez até o dobro de compradores que ele encontrou primeiramente. O risco é muito maior para o incorporador pequeno do que para o incorporador grande. Considerando uma firma relativamente grande como a nossa, se dispomos aí 300 casas que temos dificuldade de vender, realmente vamos passar um aperto, mas não vamos estourar por causa disso. Vamos levantar dinheiro na 63, vamos levantar financiamentos, vamos vender outros imóveis que temos, mas vamos nos safar daquela dificuldade.

Entretanto, com o pequeno incorporador isso não acontece. Já verificamos que existem muitos pequenos incorporadores que simplesmente entraram em concordata, em insolvência, porque exatamente não conseguiram achar em tempo os compradores para saldar o seu débito junto ao Sistema Financeiro. Então, se se permitisse ao incorporador responsabilizar-se pelo pagamento dos compradores, certamente ele teria uma facilidade muito maior de venda e não correria esse risco tão grande. Esta era outra sugestão que tínhamos a fazer. Haveria uma terceira sugestão que também gostaríamos de fazer. Aliás, há pouco conversei com meu colega Walsmann sobre isso. O problema do custo habitacional no Brasil só pode ser diminuído na medida em que for diminuído o preço dos terrenos, porque a construção é uma série de elementos que pode ser comprimido até certo ponto, mas seu limite de compressão é limitado. Entre uma construção feita economicamente e uma feita de modo não econômico, a variação será de 20%, no máximo 30%. Mas ninguém faz milagres, ninguém pode exprimir o custo da construção abaixo de um certo nível. Agora, o terreno poderia,

No Rio de Janeiro, por exemplo, uma cidade sacrificada, porque tem poucos terrenos entre o mar e a serra, o custo dos terrenos atinge valores tão elevados que a cota de terreno de um apartamento é de várias vezes o custo da construção. Então a pessoa paga dez mil cruzeiros pelo m² do apartamento; desses dez mil, três mil e poucos são para pagar a construção e sete mil para a cota do terreno. É uma verdadeira desproporção. E o único modo de se conseguir isso é aumentar a oferta dos terrenos. E parece-me que uma das boas coisas que haveria para diminuir o custo das unidades residenciais, inclusive das populares, seria aumentar fantasticamente a oferta de terrenos. Então, deveria haver uma preocupação por parte do Governo de aumentar as áreas de terrenos ofertados aos incorporadores. E para isso haveria alguns caminhos. Um deles seria lançar no mercado quantidade gigantesca de terrenos pertencentes à União, ao Estado, à Prefeitura e às Autarquias. Quer dizer, se os Senhores verificassem a quantidade de

terrenos que pertencem a essas entidades, é uma barbaridade. Dir-se-ia que mais ou menos, grosso modo, quase que a metade dos terrenos disponíveis pertencem ou a autarquias ou a entidades governamentais, Marinha, Exército etc. Por que não incentivar todas estas entidades a lançar esses imóveis no mercado? Isto provocaria uma baixa de terrenos que seria uma coisa fantástica. No Rio de Janeiro é fato verificado. Às vezes, passamos por lá e vemos um terreno colossal. E perguntamos: "De quem é?" "Este é da Marinha, este aqui é da Santa Casa, este aqui é da PETROBRÁS, este aqui é da Prefeitura." É uma quantidade fabulosa, inclusive no centro do Rio. Aquelas irmandades também possuem terrenos inativos em quantidade. Quer dizer, se fosse jogada essa quantidade de terreno no mercado, acredito que os imóveis cairiam pelo menos em 50% do valor. Seria, vamos dizer, até um certo sentido, uma medida que até prejudicaria um pouco a minha classe, de incorporadores, porque estamos todos estocados em terrenos. Quer dizer, é uma coisa até contrária aos meus interesses. Tenho muitos terrenos que sofreriam com isso. Mas seria uma vantagem social colossal. Então, por que não se fazer uma política, por que o Governo não incentiva uma política de venda de terrenos próprios e das autarquias? Esta é uma medida.

A segunda medida seria incentivar a construção de cidades-satélites. Todas as grandes cidades do mundo estão fazendo isso, menos as cidades brasileiras. É um mistério, não sei por quê? Paris, por exemplo, está cheia de cidades-satélites. Londres, há dez anos que está fazendo cidades-satélites, e assim por diante. Tóquio, então, nem se fala. Mas por quê? Porque os Governos percebem que expandindo a cidade em núcleos-satélites, o terreno cai. Isto é uma questão tão evidente que não preciso provar. Agora, para incentivar a construção de cidades-satélites, é preciso a colaboração do Poder Público, e não ter uma atitude de hostilidade que encontramos às vezes do Poder Público para quem quer fazer cidades-satélites. A construtora nunca se lançou nesse campo, mas tenho colegas que tentaram fazer cidades-satélites e encontraram, todos, dificuldades burocráticas, antipatias e mesmo hostilidade dos órgãos governamentais. Eles deviam ser considerados uns heróis, mas, pelo contrário, são considerados uns bandidos, por exemplo. Em São Paulo há uma firma chamada Takaoca, de um incorporador que se lembrou de fazer uma cidade comercial e industrial nos arredores de São Paulo, lá na Via Dutra. Outra companhia, Alfredo Matias, também colocou um grupo habitacional lá no Morumbi. A Ralks também construiu um conjunto de prédios lá em Itapecerica. O que esses colegas meus sofreram para fazer isto, os Senhores não têm idéia. Os poderes públicos não dão informações, dão informações erradas, demoram para aprovar os planos deles, não fornecem água nem luz. Quer dizer, para o fulano estabelecer uma cidade-satélite ele precisa ficar de cabelos brancos. E devia ser exatamente o oposto. "O Sr. quer fazer uma cidade-satélite?" "Sente-se aqui, meu amigo." "O que o Sr. quer?" "Quer luz?" "Então a Light vai fazer preço tal, e temos boa vontade em colaborar." "O Sr. tem um projeto?" "Então vamos aprová-lo prioritariamente." "O Sr. tem problema de água?" "Vamos colocar nosso Departamento de Água à sua disposição para fornecer todos os dados possíveis." Quer dizer, vamos dar mais espírito de colaboração. Isso daria incentivo tremendo aos incorporadores para sairem do centro. Eu digo: não saio do centro por uma razão egoística. Eu não quero sofrer o que os meus colegas sofreram. Para mim é muito mais cômodo comprar um terreno no Jardim América e construir um prédio e vender, do que me abalar a fazer um conjunto como o Marash fez em Itapecerica. Eu não quero passar pelo que os meus colegas incorporadores passaram. Agora, no momento em que o Governo incentivasse a saída dos incorporadores dos centros para os arredores, então os terrenos cairiam tremendamente de preço. E no momento em que o terreno custar, como nos outros países, aproximadamente 20 a 30% dos imóveis, então vamos ter, do valor de venda dos imóveis, uma baixa, no custo das construções, fantástica.

Outra idéia também nesse sentido, e isto, já deve ter sido proposto por outro, inclusive o próprio BNH já está estudando, seria o BNH facilitar e financiar as infra-estruturas de novas áreas. Este é um assunto já muito debatido, mas é uma coisa muito boa porque se os incorporadores pudessem dispor de financiamentos para fazerem essas infra-estruturas, que são caras, teriam a vantagem de que não pesariam essas despesas sobre o Poder Público, a Prefeitura, o Departamento de Água e Esgoto etc. Não ficariam onerados com essa despesa. Seria o próprio incorporador, que, entretanto, teria meios de fazer. Então parece-me que uma política nesse sentido também seria interessante.

São as sugestões.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Então, agora passamos a palavra ao nobre Relator da nossa Comissão, Deputado Fernando Gama, do MDB, do Estado do Paraná.

Tem a palavra V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Adolpho Lindemberg, primeiramente queremos agradecer a presença de V. S.ª a esta Comissão, dada sua condição de um dos maiores, senão o maior construtor desse País no setor de habitação, e inclusive as sugestões que nos forneceu, todas da mais alta valia e que iremos levar em consideração para estudos na ocasião da elaboração de nosso relatório. Gostaria de fazer algumas perguntas a V. S.ª Primeiro, V. S.ª falou da responsabilidade. É um assunto que tem sido muito debatido aqui, o da renda familiar. Pessoas ligadas ao Sistema Financeiro, da mais alta responsabilidade, que estiveram aqui, levantaram este problema da renda familiar, e justamente um dos fatores da inadimplência, segundo essas pessoas, foi a comprovação da renda familiar. Temos informações de que está havendo uma modificação, inclusive nesse sentido, de exigir comprovação. Mas há classes numerosas, como disse V. S.ª, que podiam pagar e entretanto não têm condições. Então V. S.ª fala da responsabilidade do incorporador. É uma boa sugestão, porque uma vez que o incorporador consegue levantar o financiamento — tem crédito, idoneidade e honorabilidade para levantar o financiamento — ele pode ficar responsável perante o BNH para a comprovação. V. S.ª declarou que constrói um grupo de casas, um prédio de apartamentos e vende **a posteriori** depois de prontas. Mas não há uma forma, durante a construção, mesmo pelo BNH, através do Sistema, de pagamento durante a construção e depois da mesma? Talvez isso aliviasse um pouco o fator financiamento. Adota V. S.ª esse sistema em sua empresa?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Não, quando construímos apartamentos sem ser pelo Sistema, costumamos vender na planta, no início, ou durante a obra. Quando construímos pelo Sistema costumamos acabar o prédio e vender depois de pronto. Mas acho que a idéia de se fazer um mecanismo, pelo qual a pessoa pudesse vender durante ou/e desde o início, muito boa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª pode dizer alguma coisa a respeito do custo dos empréstimos junto às empresas financeiras? Naturalmente V. S.ª tem alguns financiamentos para construção de edificações. V. S.ª tem elementos que nos possa dar e que nos leve ao conhecimento do custo de um empréstimo perante um órgão financeiro? Quais são as despesas, se agravam sobremodo, se não agravam o financiamento, afora o juro e a correção monetária, custos outros de emolumentos, taxas etc.?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Infelizmente, não tenho muitos dados. O que sei é que pelos cálculos do pessoal do escritório, que lida com essa parte financeira, existe da parte deles uma recomendação de que se construa o prédio com muita rapidez para exatamente fugir dos ônus — correção monetária e juros — que devem ser pesados. Então, normalmente, se construiria um prédio comum em 13 meses, 24 meses; quando fazemos pelo Sistema procuramos fazer em 12 meses. Porque cada mês que passa o custo financeiro sobrecarrega. Mas quanto seria exatamente, eu não tenho dados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas há taxas que eles cobram na abertura de crédito. Parece-me que aquelas taxas de abertura de crédito também cobram do construtor. V. S.ª sabe o percentual dessa taxa sobre o empréstimo?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Infelizmente, não.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª poderia nos dar informações, orientação e esclarecimentos sobre o custo do m² de construção, tendo em vista as diversas faixas: há o apartamento de luxo, a casa de luxo, ou o médio e o custo baixo. V. S.ª poderia dar a média, aproximada?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — O popular podemos dizer que está em torno de 1.500 cruzeiros o metro quadrado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A construção, fora o terreno?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Só a construção. O médio, 2.200 cruzeiros, e o de luxo, acima de 3 mil cruzeiros.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O de luxo não tem limite. A 1.500 cruzeiros o metro quadrado...

O SR. DEPOENTE (Adolphò Carlos Lindemberg) — Uma casa de 40 metros quadrados sai a 60 mil cruzeiros.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — 60 mil cruzeiros, fora o terreno. O que está sendo provado nesta Comissão é que as classes de mais baixa renda estão praticamente alijadas deste mercado. É preciso haver uma modificação.

O SR. DEPOENTE (Adopho Carlos Lindemberg) — Neste sentido é que fiz uma exposição ao Senhor Presidente Geisel, dizendo o seguinte: parece-me que seria interessante que fosse permitida a construção de casas inacabadas. Tenho aqui um memorial descritivo de uma casa inacabada que posso deixar com os Senhores. A idéia é a seguinte: fazer a casa até um determinado

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
234

ponto, mas até esse ponto muito bem construída, com alicerces muito bem feitos, paredes, telhado, esgoto, tudo muito bem feito, mas parava-se aí. O usuário compraria a casa e depois, pelo sistema de mutirão, que é um sistema muito brasileiro de construir, ele faria os revestimentos, colocaria fiação elétrica, faria o forro, colocaria as portas internas, faria a pintura, por conta dele. Nesta hipótese, conseguimos baixar o custo para a metade. Eu fiz um orçamento de casa inacabada, e deu exatamente 740 cruzeiros o metro quadrado. A casa nesse estágio já permitiria ao usuário morar em condições muito superiores às da favela.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É uma boa solução, da modalidade da que é adotada pelo comprador de automóvel. Ele não pode comprar um carro com todos os equipamentos, e compra o automóvel **standart**. Aos poucos, compra a parte cromada, coloca o rádio.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — A Volkswagen parece que lançou um tipo assim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Lançou o chamado "pé de boi". É mais ou menos o mesmo sistema. Houve recentemente uma modificação na correção monetária da UPCs. Há questão de um mês o Presidente baixou um decreto, alterando a sistemática. Seria 80% dentro dos índices de custo dos materiais, do custo de vida, e 20% previamente fixados. V. S.ª, aliás, falou com muita propriedade que a disparidade entre a correção monetária e os materiais de construção é profunda. Há casos de 150 a 200%.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — É imprevisível. O que é pior é a imprevisibilidade.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Um construtor nos informou aqui que o ferro dobrou ou triplicou de preço. Qual a opinião de V. S.ª a respeito dessa alteração? Veio atrasar?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Acho que essa disparidade é a pior coisa que existe.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E essa alteração na sistemática da correção das UPCs, esses 20% prefixados e os 80% sobre o custo, qual a opinião de V. S.ª a respeito dessa alteração? Ela veio prejudicar ainda mais?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Não estudamos o assunto a ponto de poder dar uma opinião em concreto. Sei que há uma disparidade, mas não podemos opinar com exatidão.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Porque o Governo fixou a correção em 80%, exatamente dentro dos índices de desvalorização dos materiais, da alta do custo de vida, e 20% o Governo fixou previamente. Já é uma disparidade muito grande.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Qualquer disparidade é uma ameaça.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª tem empréstimos feitos através da Resolução 63?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Tenho sim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E V. S.ª poderia nos informar se, quando uma incorporadora ou um construtor se dirige a um banco a fim de tomar um empréstimo, com base na Instrução 63 do Banco Central, se o banqueiro exige uma comprovação da aplicação do crédito ou, pura e simplesmente, V. S.ª, com sua idoneidade, com sua ficha cadastral, levanta o financiamento?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Sob o critério da garantia.

A SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A pergunta é com relação à finalidade, à aplicação. Há exigência de controle da aplicação, ou V. S.ª levanta o dinheiro e o aplica onde quiser?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Aplico onde quiser. Como apresentei garantia, posso aplicar onde quiser.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Acho que me dou por satisfeito, Dr. Lindemberg. Agradeço a presença e a colaboração de V. S.ª Nada mais tenho a perguntar.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Deputado em seguida inscrito para inquirir o Depoente é o Deputado Henrique Pretti, da ARENA, do Espírito Santo. S. Ex.ª tem a palavra.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Sr. Depoente, Adolpho Lindemberg, em primeiro lugar, desejo cumprimentar V. S.ª pela maneira clara, precisa com que prestou declaração a esta Comissão, e pela maneira como responde às perguntas que lhe são feitas. Quero agradecer, ao mesmo tempo, algumas sugestões que fez a esta Comissão, as quais acredito que sejam de grande valia.

Gostaria de perguntar a V. S.ª o seguinte: V. S.ª declarou que a sua empresa constrói mais apartamentos dos tipos médio e de luxo. Eu perguntaria a V. S.ª qual o preço dos apartamentos de tipo médio?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Preço de venda?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Correto.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Existem dois preços de venda, um com a correção da UPC e outro inteiramente fixo. O fixo está em torno de seis mil a seis mil e quinhentos, e o corrigido com UPC está a cinco mil e quinhentos.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sabemos que é uma realidade que o que encarece ou deixa os construtores civis em dificuldades é o alto custo do material. Eu perguntaria: se o Governo viesse, através do BNH, ou das financeiras, financiar o valor do material em geral, ou daqueles principais, que sofrem mais incidência de alta, melhoraria a situação? Por exemplo: o Sr. vai construir um prédio e vai gastar tanto de cimento e tanto de ferro, seria melhor que esses materiais fossem financiados?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Já existe esse financiamento.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas suponhamos que esse financiamento não fosse pago com juros e correção monetária, mas dentro de uma faixa mais aquisitiva para o construtor e até para o futuro mutuário. Seria uma medida que viria minorar e fazer com que não sofresse o construtor essa defasagem de custo?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Se a razão das condições de financiamento do RECON fossem melhores do que são — porque, realmente, as taxas são elevadas — realmente, seria uma medida vantajosa. Mas não acredito que seria o elemento principal. Tenho a impressão de que o esforço principal seria o barateamento do terreno. Vamos dizer o seguinte: na construção deste prédio que eu vendo por 5 mil e quinhentos, três mil é o preço da construção, 2 mil e quinhentos é o meu lucro e o preço do terreno. Então, se nesses 3 mil eu conseguisse, por meio de taxas mais baixas, melhorar o meu custo, eu conseguiria reduzir a quanto? Em vez de três mil, iria custar, vamos dizer, 2 mil e setecentos. Nem isto, porque a redução da taxa é relativa. Então, talvez conseguisse uma redução de 5%. 5% na taxa da construção, no total, representa pouco. A compressão tem que ser no custo do terreno.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — No custo do terreno? Então, o terreno é, no entender de V. S.ª o grande problema?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Isto não quer dizer que não fosse uma medida boa.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Iria melhorar um pouco. Mas o ilustre Relator falou sobre renda familiar. Nós sabemos, por depoentes que aqui passaram, que, na prática, e devo dizer a V. S.ª que sou contrário ao sistema de renda familiar, por achá-lo não justo e não correto, porque, ao se pleitear um empréstimo, leva-se a renda familiar, mas ao casar uma filha ou quando um filho sai de casa a renda familiar é diminuída e, logicamente, o mutuário passa a ter dificuldade para solver aquele compromisso. E sabemos também que as próprias financeiras, ao vender, forçam, inclusive, essa renda familiar para que ela seja mais alta, porque há interesse em vender. Desta forma, sou contrário ao nosso Relator, quando diz que das fichas de declaração de imposto de renda o mal não seria sanado. Acho que o mal seria sanado quando o cabeça do casal, ele só, a sua renda permita que ele adquira aquele imóvel. Pergunto a V. S.ª o que acha do meu ponto de vista neste setor?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Acho a idéia boa. Mas o problema é a dificuldade na comprovação. Voltando ao exemplo que dei, do chofer de táxi, ele, o cabeça do casal, recebe mesmo uma renda capaz de comprar a casa, mas não pode comprovar isto. O problema não está em que ele possa ter renda para pagar. O problema é que ele não pode provar, e o sistema financeiro não pode verificar a capacidade dele. Porque, realmente, a profissão dele não permite essa verificação. Então, eu sugeri que o particular, o incorporador que está vendendo e que conhece o chofer porque o chofer o serve, foi visitar a casa dele, guia o automóvel dele, o incorporador pode dar um voto de confiança ao chofer. Então, ele aceita aquele crédito do chofer, mas responsabiliza-se junto ao sistema financeiro.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — O incorporador é como outro fiador qualquer.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Como outro fiador, exatamente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Foi dito aqui, mas não comprovado, que há financeiras que ao fazerem empréstimos

a algumas construtoras, além das taxas normais, costuma cobrar um certo "por fora". Pergunto a V. S.ª se já ocorreu isto em sua empresa. Se alguma financeira tentou pedir "por fora"?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Não. As financeiras cobram mais caro do que caixas, mas isto é uma taxa regulamentar.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — É uma taxa de abertura de crédito?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — O que acontece, em geral, é que as financeiras estão até pressionando para que se levante dinheiro nelas, porque têm um saldo de caixa muito elevado. Então, é um desfile, no escritório de financeiras querendo emprestar.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Fazendo oferta de dinheiro?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — É quase o contrário. Quase que elas pagam à gente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, dou-me por satisfeito e cumprimento, mais uma vez, o Depoente.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Deputado inscrito, em seguida, para inquirir o Depoente, Adolpho Lindemberg, é o Deputado Emanoel Waismann, do MDB, do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Sr. Presidente, iniciaimente, quero ressaltar minha alegria e meu prazer por interrogar um homem inteligente. O nosso Depoente, embora não tenha grande experiência no sistema de habitação, é um excelente construtor, de muito boa qualidade, e homem muito inteligente, como já demonstrou. No entanto, eu gostaria de analisar alguns pontos que ele citou mais a fundo. No Brasil, faz parte da nossa filosofia de vida, da nossa cultura, da nossa tradição, a fuga à responsabilidade. Isto existe em todos os estágios, em todos os setores.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Em todos os escalões.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — É um fato. Ninguém assina nada. Cada um empurra para o outro. Passa-se a bola. Ninguém chuta em gol. Então, parece-me que V. S.ª propôs uma solução maravilhosa, mas essa do incorporador responsável na prática vai-se chocar. O BNH iniciou sua vida como banco de primeira linha, mas o custo operacional e outros dissabores o levaram à segunda linha e a criar uma personagem danosa, prejudicial ao sistema, que é o atravessador, a financeira. Porque o construtor, o empresário, tem uma meta: construir uma casa. O comprador tem sua necessidade. O banco existe com um fim. A financeira quer apenas lucar, não tem outro objetivo. Então, ninguém consegue um empréstimo numa financeira na base do crédito pessoal. Existe um contrato de promessa de financiamento, que é feito paulatinamente, à medida que as garantias materiais se fazem presentes. Consegue-se, no máximo, uma prestação antecipada. Todos os pagamentos são propostos a etapas efetivamente feitas. Então, o empresário dá bens pessoais seus, patrimônio pessoal como garantia subsidiária, até conseguir transferir o valor da construção feita para o mutuário, um terceiro, bem garantido. Então, o sistema tem um espírito muito banqueiro, onde a pecúnia, o dinheiro é importante. O fim social de construir a casa do chofer de táxi, do barbeiro, do garçon, da manicure, que ganham muito além de 4 ou 5 salários mínimos e são eventuais compradores de imóveis não é do interesse do sistema. O sistema, quando alterou o pagamento do Price para o saque, já o fez para elitizar mais o comprador. No sistema de saque, a prestação inicial para o mesmo débito é muito maior que a Price. Uns vinte e pouco por cento. Com isto, o comprador de uma faixa de financiamento compra um imóvel pior do que poderia comprar efetivamente. Dá mais lastro, mais segurança porque a financeira é o agente repassador e garantidor da operação. Então, parece-me completamente inviável essa sugestão. A financeira não dá ao construtor nenhum crédito pessoal. Ele é tratado na base das garantias efetivas. Acho que V. S.ª sabe disto tão perfeitamente bem quanto eu. Então, não vamos mais insistir nesta faixa porque ela não vai existir. Todos os empréstimos são feitos em torno de garantias efetivas. Fico contente, porque aqui se apresentou, tempos atrás, uma financeira, e eu perguntei o custo de uma construção modesta. Ela me respondeu que eram trezentos e poucos cruzeiros. Não debati o assunto porque vi que não entendia coisa alguma. Senti que era um disco voador. Não era um depoente, não sabia o que informava. O preço, realmente, é de 1.500 cruzeiros. Isto vai dar uma casa, com infra-estrutura, terreno e tudo o mais, um poder bem acima de quem ganha 3 a 4 salários mínimos. Num país como o nosso, onde o importante para o homem pobre é condução, é chegar ao trabalho, garantia diária. Eu gostaria de que o Relator anotasse esse ponto, cidades-satélites, como algo muito bom, e também centros comunitários. Seriam aldeias satélites. É muito comum isto em outros países. Em Israel, existe, em diversos pontos.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Israel fez muito isto.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muito. Fazem-se edifícios em torno de um local onde há um "shopping center", um centro comercial, um clube, um banco, tudo. Então, são 12 edifícios onde moram, talvez, 500 famílias. Há uma vida, há um sentido, e não um mato jogado. O centor comunitário é válido. Mas no Brasil vai-se esbarrar no que V. S.ª disse: na burocracia, no engenheiro fracassado, que vai exercer um cargo burocrático. Então, cria mil problemas e dificuldades. Conseguir aprovar no Rio de Janeiro um centro comunitário seria impossível. A Prefeitura jamais iria aprovar um negócio como este. Iria criar minúsculas exigências, que tornariam a coisa completamente inviável. V. S.ª é um investidor, um empresário, compra um terreno a alto custo e tem que criar logo uma velocidade, porque seu direito está parado. Então, eu gostaria que o Sr. Relator anotasse, como sugestão, além da cidade-satélite, também os centros comunitários. Não só vilas imensas de casas com nomes muito festivos, como "Cidade de Deus", "Vila Kennedy", que são infernos totais, assim como Ceilândia, Guará, e por aí a fora. O centro comunitário dá mais vida, dá um sentido ao ser humano que ali habita. Também nesta mesma linha, um estímulo ao homem, uma política nova no licenciamento de obras. O poder público municipal tem como função licenciar obras e não negar licenças. Quando há alguma coisa ruim, deve ser apontada, sugerida, indicada. Na antiga Guanabara, houve um Secretário de Obras, homem correto e perfeito, mas que entendia que sua função era dar licenças. Saiu como ladrão. Ninguém podia entender que fazia isto por bem. Estive com ele muitas vezes e nunca o vi dar um não. Era o Dr. Carlos Machado. Chegava lá e ele me dizia: "Waismann, assim não dá, mas faz assim, chega para cá." Procurava encaminhar. Entendia que sua função era licenciar obras, não negar licenças de obras. Saiu por causa dessa sua ação. Queria lembrar também como boa solução a V. S.ª, que é um homem viajado, a melhoria do índice de industrialização da nossa construção civil. V. S.ª acha que há uma pequena redução a ser feita. Eu acho que não é tão pequena assim. Se sairmos de uma manufatura para outra, pouco adianta, mas se V. S.ª pensar em industrializar algumas peças importantes na construção civil, acho que chegaremos a outros pontos.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Acho muito boa idéia.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Uma gambiarra de chuveiro de duas temperaturas leva 34 peças: joelhos, niples etc. Cansei de ver no exterior gambiarras prontas, uma peça só, acabada. V. S.ª sabe também que as esquadrias vêm da fábrica desmontadas em peças. São montadas, e os canteiros de obras no Brasil são absurdos. São indústrias que se montam no local, para pequena redução, e, portanto, indústrias caras.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — As esquadrias, nos Estados Unidos, vêm envelopadas, pintadas e com vidro e tudo. É só tirar o papel.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Então, nossa indústria de construção civil de indústria só tem o nome. É manufatura arcaiquíssima. Nossos primeiros encarregados de obras, os portugueses, ensinaram aos nossos engenheiros antigos como construir, e até hoje se faz o mesmo. É triste, mas é verdade. Eu daria mais uma sugestão, se V. S.ª o permitir, que seria a melhoria do índice de industrialização na construção civil brasileira. Nos países adiantados, a obra é uma indústria de montagem. Peças pré-fabricadas em outras indústrias se montam na obra. A padronização seria um dos caminhos, mas talvez não atingisse o mercado. Acho que a solução seria chegar à obra com o produto já industrializado. V. S.ª não sabe o que é serrar um tubo galvanizado com uma serra e dois operários, olhando um para o outro, com todas as dificuldades. Depois, colocar uma tarracha, virar uma rosca, pondo cera. Parece Egito antigo, uma obra faraônica.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nobre Deputado, parece que a industrialização já existe, embora incipiente. Por exemplo, estive em Salvador e visitei uma fábrica de esquadrias que produzia até para São Paulo. Disseram-me que estavam fornecendo para 12 edifícios, já prontas, para São Paulo.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Estamos comprando deles.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Houve uma indústria assim no Rio que fez isto, com esquadrias de plástico. Era muito boa, mas faliu.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Estão começando agora e o campo é muito grande.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — O campo é muito grande. É preciso um estímulo efetivo do BNH, que vá procurar sondar no exterior essa tecnologia para baratear o custo da cons-

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
235

trução, melhorar sua qualidade e reduzir o prazo de construção. Lá fora se constrói um prédio de 50 andares num prazo de 12 meses. É comum e normal isto, é possível, é factível. Eu colocaria mais uma sugestão. Quanto à casa inacabada, nobre Depoente, tenho uma pequena restrição. Ela não é uma solução igual à do fusca, porque o fusca V. S.ª pagaria em 24 meses e se ele sobrevivesse à oxidação nesses 24 meses, V. S.ª lhe pode colocar umas melhorias. A casa inacabada V. S.ª vai pagar em 25 anos. Então, não vai acabar nunca, porque o pagamento dela vai comprometer sua economia, com correção e juros, por 25 anos. Eu não indicaria esta solução como boa. Acho que as correções no Brasil constituem o problema real. Não sou um sonhador, nesta minha idade. Isso se chama achatamento salarial, que ainda existe. Se mudar, melhor, mas por enquanto ele existe. Então, acho que a casa inacabada não é solução que possamos, em comissão nesta Casa, preconizar como boa. Se ela vier, não serei contrário, mas não é algo desejável.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não é, inclusive nem uma parte do que sugere o ilustre Depoente. Faz-se apenas a cozinha, o tanque e a instalação sanitária, para que o resto o comprador acabe com madeira. O que ele propõe é uma casa inacabada, dependendo apenas de tacos, pintura e portas.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Muita coisa para uso, meu caro.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu acho que a solução é válida.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Antes disso, acho que o lote urbanizado e a casa em mutirão mais conclusivos, menos gravosos para uma economia pequena e frágil. Mas vou dar minha sugestão e o relatório vai ser discutido e teremos tempo para isto. Finalmente, o RECON, que já existe. Não sei porque a política do BNH restringiu o RECON, tirou-o das companhias de crédito imobiliário, e deixou-o somente nos bancos comerciais. Eu achava o RECON um excelente empréstimo. Dava muita condição, muita maleabilidade para o construtor, porque ele conseguia o empréstimo para os materiais, conseguia do comprador o custeio da mão-de-obra. O RECON, atualmente, tem taxas, por cima ou por baixo, uma taxa oficial de 3% e uma carência de 18 meses para o empréstimo.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — A carência ajuda muito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — E de 42 para o resgate. Eu acho que seria também o caso de estimular o RECON, porque ele, em 10 ou 15 anos, daria muito mais condições. O RECON deixa ao empresário muito mais maleabilidade. Ele não tem que controlar renda. O empresário vende com contrato em que o imóvel fica como garantia.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — É uma sugestão ótima.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Porque a venda de imóveis entre as corretoras do País é feita ainda na base do emocional. É muito comum o corretor fazer a venda e tomar reserva. O comprador vai para a financeira e há aquela dança para fazer a ficha, para aprovar o crédito. Ele quase desiste da compra, renuncia, encarece. O processo é muito burocrático. Com o RECON, o próprio incorporador, a financeira está garantida, e o incorporador pode, sozinho, fazer a venda, livre de ficha a ser aprovada. É um recurso bastante. Para a classe, que compra imóveis entre 1.500 e 3.500 UPCs, se o RECON fosse estendido e facilitado, houvesse mais verbas no RECON, muito problema de casa seria resolvido sem qualquer outro problema adicional. Não sei por que os banco, hoje em dia, limitam o RECON. Hoje quem faz o RECON são os bancos comerciais, e eles não têm estrutura para acompanhar e chegar ao RECON. Têm medo de fazer o RECON. Então, ele está meio parado. Há um ano e pouco que é difícil ver RECON. Dr. Adolpho Lindemberg, a experiência e as palavras de V. S.ª são excelentes. Ficamos todos muito satisfeitos. Queria apenas aduzir essas pequenas coisas, com as quais V. S.ª concorda com a cabeça, o tempo todo. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Para inquirir o Depoente, o último Deputado inscrito, Deputado Theobaldo Barbosa, da ARENA, do Estado de Alagoas.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Dr. Lindemberg, V. S.ª foi bastante objetivo, usou linguagem muito simples, muito prática, sem preocupação de mostrar erudição, o que foi muito bom, porque pudemos manter este diálogo e pudemos compreender muito bem sua explanação, mesmo os que não são **experts** na matéria, como é o meu caso. Mas V. S.ª falou sobre o problema do barateamento dos terrenos, que deve constituir uma preocupação neste País, porque é alarmante, realmente, o preço dos terrenos urbanos. Eu perguntaria a V. S.ª se a elevação do imposto territorial propriamente dito não seria uma solução. Quando esse aumento do imposto territorial fosse de modo progressivo, de modo a que o proprietário se viesse impelido a transferir o seu imóvel, porque o imposto seria, a determinado prazo, sufocante. Ele ficaria em condições de fazer uma opção: pagar aquele imposto elevado ou transferir o seu imóvel, para alcançar o fim social a que todos nos propomos.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — O Prefeito de São Paulo, Dr. Olavo Setubal, está exatamente propondo esta medida. Mas eu acho que seria uma cirurgia, uma coisa muito violenta. Se se pudesse fazer por meios menos onerosos para o bolso do contribuinte, parece-me que seria melhor. Porque, realmente, seriam os proprietários de terreno que iriam pagar isso, portanto, pessoas de mais posses, mas, de modo geral, é o público que vai pagar, é o povo. Já estamos com muitos impostos. Aumentá-los ainda mais, quando já estamos com a água por aqui, não me parece prudente. Por outro lado, desistimularia também, muito, a aplicação de capital em novos terrenos. Porque muitos desses que são proprietários de terrenos agora são pessoas que normalmente aplicam capitais em imóveis. Compram terrenos, depois constróem e vão, tradicionalmente, aplicando capitais em imóveis. E qualquer política fiscal que venha a onerar os imóveis vai desestimular a aplicação de capitais. Então, muita gente vai fugir disso. Parece-me válido isso numa situação em que não houvesse outros meios. É como certas operações. Existem ocasiões em que a pessoa precisa ir para a mesa, não tem remédio. Entra na faca. Mas, se se conseguisse baixar o preço dos terrenos, sem aumentar os impostos, acho que seria preferível.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Henrique Pretti.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, estamos tendo uma reunião quase familiar. Está havendo interferências no pronunciamento de outro Deputado e no do próprio depoente. E eu gostaria de perguntar a V. Ex.ª se poderíamos fazer essas incursões, porque tenho impressão de que, do jeito como está sendo tratado o assunto, nos estaríamos mais lúcidos do que a própria Comissão. Então, se V. Ex.ª me permite, a pergunta do ilustre Deputado respondeu o depoente que, pelo que se viu e ouviu, o maior detentor de terrenos é o poder público. Assim, seria onerar apenas o particular, e o poder público, que é o grande possuidor desses terrenos, ficaria na mesma forma. Era esta a observação que eu queria fazer.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Eu também a faço. Ficaria isento de quaisquer ônus.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Claro, mas eu entendo que não se trata propriamente de sugestão. Foi uma indagação, porque no elenco de medidas sugeridas pelo depoente não constou essa. E, em minha curiosidade, queria saber a sua opinião a esse respeito. Não tenho ponto de vista firmado nem estou defendendo isto. Quero apenas ouvir a opinião de um técnico especializado no assunto. Quanto ao problema também citado por V. S.ª, ou seja, à sujestão muito válida de criação de cidades-satélites, eu perguntaria ao depoente, ainda como contribuição para as conclusões de nosso relatório, se o transporte coletivo não agrava a idéia que V. S.ª expôs: a de criação de cidades-satélites.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — É evidente. Mas veja a diferença de mentalidades: na França, por exemplo, quando lá estive, conversei com algumas pessoas sobre isso. A primeira coisa que o Governo faz é exatamente o transporte. Na França puxaram até metrô. É um exagero, para um país rico... Nós estamos longe disso.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Transporte de massa.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — É, mas pelo menos deveriam colocar estradas e ônibus, porque o transporte é básico para as pessoas. Esse incorporador, por exemplo, que eu disse que fez um empreendimento na Castello Branco, pôs ônibus para levar seu pessoal. O poder público não pôs. Mas, realmente, deveria haver colaboração do Governo com relação ao transporte.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Vamos fazer também uma incursão, como disse o colega. Primordialmente, o transporte teria de ser eficiente e barato, porque seu custo iria onerar sobremodo as camadas de população de renda mais baixa. Poderia, inclusive, prejudicar a viabilidade do plano.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Melhorar a linha de subúrbios, por exemplo. Em geral, esses satélites...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Em geral seria a estrada de ferro, uma linha de estrada de ferro de subúrbio, como, aliás, ocorre no Rio de Janeiro. O cidadão que mora em Cascadura, por exemplo, em 10 minutos está na Central do Brasil, no centro da cidade. E a condução é baratíssima.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Entende V. S.ª que o tipo de casa pré-fabricada poderia baratear a construção no Brasil?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
236

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Eu sou um entusiasta, mas meio fracassado, em matéria de casa pré-fabricada. Eu sempre achei, como disseram V. Ex.as que a industrialização seria um caminho para isso. Eu mesmo sou sócio de uma firma que trabalha com casa pré-fabricada. Mas, infelizmente, até hoje não se acertou ainda, no Brasil, um tipo de casa fabricada que fosse mais barata do que a de tijolo, cal e areia. Mas acho que devem continuar os estudos, porque vamos, um dia, acertar isso. Por enquanto não o conseguimos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — No Paraná existem algumas empresas que fabricam casas de madeira. Esse tipo de construção seria uma forma de solucionar o problema habitacional, porque a casa de madeira, bem pintada, dura 20, 30, até 50 anos. É muito usado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Mas quem começou a fazer casa pré-fabricada não se deu bem.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª acha que há grande diferença entre o custo de uma casa de madeira e uma de tijolos?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — A casa de madeira é mais barata.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É bem mais barata?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Aí entra um fenômeno que a gente precisa respeitar, porque é uma tradição do público. Há um fato muito curioso. Por exemplo, o tijolo de cimento, do ponto de vista de construção, é superior ao tijolo de barro. Pode-se construir até prédio de três andares, sem estrutura, com tijolos de cimento. Mas nosso povo está de tal modo acostumado ao tijolo de barro que não adianta construir casas populares com tijolos de cimento, porque ele não as aceita. Para V. Ex.as terem idéia do fato, digo que construí um conjunto popular e, já sabendo disso, fiz todas as casas com tijolos de barro. Mas os muros foram feitos com tijolos de cimento, porque muro trinca muito e tijolo de cimento resiste melhor às trincas. E eu dizia para o pessoal: mas a casa é de tijolo de barro. Alguns, para se certificarem disso, com uma chave de parafuso arrebentavam o reboco. E só compravam a casa se fosse de tijolo. Por quê? Porque isso está no sangue da pessoa. Ela gosta, não sei se do contato com a terra ou do quê. E assim também ocorre com a casa de madeira. Se a gente faz uma casa de madeira, ótima, a pessoa não mora nela. Pensa que pode pegar fogo.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Pessoalmente eu duvido de que de São Paulo para o Norte se convença alguém a empregar suas economias, todo o seu dinheiro numa casa de madeira.

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Nos Estados Unidos existem casas de luxo, todas de madeira.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — No Sul também.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu sou carioca e quando me casei fui para Curitiba. Estava no início da vida, fui morar numa casa de madeira e gostei. Saí do Rio de Janeiro, onde morava numa casa de alvenaria, e achei excelente a casa de madeira, tão boa quanto a de alvenaria. O público não aceita isso, rejeita. É um problema de concepção, de educação, formação.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Farei uma última pergunta ao Dr. Lindemberg, e creio não ser impertinente. Não sei se V. S.ª é propriamente um representante do Sistema Financeiro da Habitação, mas, como construtor, deve estar perfeitamente a par dessa problemática. Que acha V. S.ª do Sistema Financeiro da Habitação no País?

O SR. DEPOENTE (Adolpho Carlos Lindemberg) — Globalmente, esplêndido. Acho que poderia ser melhorado, mas, de modo global, é muito bom e benéfico. Realmente, as condições de habitação no País melhoraram de maneira fantástica. Na classe média, então, resolveu-se inteiramente o problema.

O SR. DEPUTADO THEOBALDO BARBOSA — Eu agradeço a V. S.ª

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está encerrado o depoimento do Dr. Adolpho Carlos Lindemberg, que foi muito bom. Demos hoje caráter de informalidade à Comissão, que vinha atuando sempre de forma solene. E hoje quebramos o degelo, neste depoimento. Degelo não foi uma expressão muito feliz. Digamos o protocolo. E o Dr. Adolpho Carlos Lindemberg muito contribuiu para isso, com sua maneira informal e objetiva.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — O Dr. Adolpho Carlos Lindemberg não teve uma recepção muito lisonjeira. Hoje não houve nem biscoitos nem refresco.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois é, mas ele é nosso convidado para o almoço. Dr. Lindemberg, a contribuição de V. S.ª para a nossa comissão foi excelente, porque esse problema de construção se constituía num verdadeiro nó górdio no SFH. Eu próprio ouvi muitas reclamações de construtores amigos meus, em Santa Catarina, sobre a defasagem entre os financiamentos obtidos e o custo final da obra. Conheço mesmo algumas pessoas da mais alta idoneidade e capacidade técnica que ficaram em situação muito difícil, porque contribuíram com seu esforço, seu trabalho, com toda sua capacidade e até mesmo com seu espírito público para o Sistema Financeiro da Habitação. V. S.ª colocou esse ponto muito bem.

A Comissão agradece a presença de V. S.ª

2.º Depoente: JOSÉ HENRIQUE DE AQUINO E ALBUQUERQUE
Presidente do Consórcio Mercantil de Imóveis — Rio de Janeiro

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

RELATOR: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Convido o ilustre depoente, o último do dia de hoje, a tomar assento na sala de reuniões. Vamos ouvir, agora, o Sr. José Henrique de Aquino e Albuquerque, Presidente do Consórcio Mercantil de Imóveis. E, continuando nessa informalidade, logo após o depoimento de S. S.ª vamos almoçar. O depoente informa que chegou um pouco atrasado por causa do teto no Rio de Janeiro. Mas chegou a tempo. Ele é corretor de imóveis e Presidente da Consórcio Mercantil de Imóveis, como já disse. Vamos, de pé, ouvir o seu compromisso perante esta Comissão.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — V. S.ª poderá expor a esta Comissão, de maneira informal, a sua experiência como pessoa intimamente ligada ao SFH. Em seguida, será inquirido pelo Relator e, alternadamente, pelo Deputados da ARENA e do MDB. Tem a palavra, pois, o Sr. José Henrique de Aquino e Albuquerque. Dispõe S. S.ª de 15 a 20 minutos, do tempo que necessitar para prestar esclarecimentos à Comissão.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Inicialmente, Sr. Presidente, eu queria, ao contrário do que pensam, declarar que, para mim, é uma satisfação e uma honra comparecer em Brasília perante esta Comissão para prestar esclarecimentos. No que concerne à experiência de corretor de imóveis, sou corretor há 27 anos, e atual presidente e fundador do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Primeira Região. E tive a satisfação, a honra — o tributo pelo trabalho, não pelo ganho — de ter lançado o Banco Nacional da Habitação, através da Cooperativa Habitacional da Guanabara — COHAB-GB. Trouxe-lhes, inclusive, como empréstimo apenas, porque só tenho este, um álbum de fotografias. E numa rápida passagem de olhos poderão ver V. Ex.as o trabalho montado pela minha firma, cujo tributo, honesta e sinceramente, foi o de realizar empreendimentos, porque, a comissão contratada pela Cooperativa Habitacional da Guanabara — 6%, 1% a vista e 5% em 12 anos — não me foi paga. Não vim aqui para me queixar, em absoluto, digo isso para me posicionar no assunto. Reduziram-me apenas aos meus custos reais. O tributo, conforme disse, eu o tive. Realizei o empreendimento. Inicialmente, o que eu podia falar era isso. Organizamos uma cooperativa. Estive trancado numa dependência no Rio de Janeiro durante 45 dias com 5 engenheiros de tráfego, 2 arquitetos, 4 engenheiros, enfim, trabalharam nesse empreendimento 857 pessoas. Em 45 dias, nós tínhamos 5 planos para agir. O primeiro era uma bola verde; o segundo, uma azul. Tínhamos uma amarela e chegamos a ter um plano vermelho, de emergência. O contrato foi feito para serem colocadas 30 mil unidades em um ano, considerando-se a média de três mil unidades por mês. Não vou dizer que foi a montagem, não; foi o crédito que o povo deu a um plano que trazia o Governo do então Presidente Castello Branco como a medida simpática, a medida popular. E teve uma aceitação que só as fotografias podem mostrar. Nós conseguimos com sacrifício, apertando o botão vermelho, como eu disse, de emergência, colocar, em 45 dias, 30 mil contratos. Não era só tirar sinal. O contrato consistia, primeiro, em inscrever o cooperativado na cooperativa. Para isso não recebíamos... Foi a cooperativa n.º 1, a primeira e única realizada no Rio de Janeiro. Nós criamos a cooperativa, chamando os cooperativados. Constituímos uma com 33 mil cooperativados. Depois vinha a segunda etapa, em que éramos remunerados — vender o imóvel que desejavam. E conseguimos assinar perto de 30 mil contratos. Eram assinados em três vias, pelo com-

prador e por um representante da cooperativa. Numa fila, ele saía na outra porta do Automóvel Clube, arrendado por nós, com contrato, cópia de especificação e cópia da planta. Nos 45 dias que minha equipe levou para montar esse trabalho, na antevéspera do lançamento, para checar, cronometrar o trabalho, nós pagamos a funcionários, operários de 4 construtoras para entrarem em fila. E cronometramos o tempo para ver se daria para atender à demanda do povo. Esse foi o final da montagem. Checado, viabilizado, nós apertamos o botão e deflagramos a venda, no Ministério da Educação, na presença de Dona Sandra Cavalcanti, então Presidente do Banco, e do Ministro Roberto Campos. Daí começamos a trabalhar, e a coisa se avolumou de tal jeito que no plano vermelho, o plano de emergência, sentiu-se necessidade de comprar uma tipografia para imprimir contratos. Isto também foi feito. Mas a surpresa de minha empresa foi receber uma carta da cooperativa, anexando uma ordem quase que manumilitare do Banco Nacional da Habitação, no sentido de cancelar o contrato de prestação de serviços. Como cancelar um contrato de prestação de serviços? Havia uma imagem a ser defendida: a de um Governo. Aqui não há partido; aqui se fala num Governo. E um Governo estava em jogo. Não podia ser. A coisa foi deflagrada e teve uma aceitação tremenda. Não tinha condições. Ganhamos mais algumas semanas e fizemos o nosso serviço. Então, foi o que foi. Alguma coisa foi entregue honestamente, eu não sei, porque me desliguei por completo da cooperativa. O meu negócio é venda. Eu sou mero corretor de imóveis. A minha empresa faz toda a gama de trabalho no imóvel, trabalho de viabilizar um projeto de arquitetura, de viabilizar um projeto de financiamento, de preparar todas as minutas, os contratos, os planos econômicos e financeiros, os registros de morada e incorporação, enfim toda a gama ela faz. Mas é exclusivamente prestadora de serviços. Eu, conforme disse, afastei-me da cooperativa. Honestamente, não sei quantos desses contratos foram entregues. Mas tenho certeza absoluta de que foram muitos. Uns 50% eu garanto, porque até 50% eu acompanhei, de entrega. Estou aqui agora para responder a qualquer pergunta que V. Ex.as desejarem, e espero poder responder honestamente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Muito obrigado. É muito importante a presença do depoente, porque ele nos traz uma experiência do setor de cooperativas. Na realidade, não tivemos ainda um especialista nesse malfadado cooperativismo do Brasil, e, sinceramente, até agora não entendemos por que essa experiência não prosperou no País.

Perdoem-me os colegas, se, na Presidência, estou emitindo uma opinião pessoal, é porque me parece uma das mais válidas que poderiam ser realizadas em nosso País.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Posso dar minha opinião, à guisa de colaboração?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerquer) — Tenho impressão de que a "coisa" foi tão grande que assustou. Era tanto dinheiro e 30 mil cooperativados na mão, que não deixaram continuar... Eu não sou político. Para mim não tem raia, Deus me livre. Mas acho que foi muito dinheiro e 30 mil homens...

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Mas V. S.a prega uma política no seu setor.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Se eu pego! Não uma política partidária, evidentemente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Esta é apenas uma digressão: eu sou entusiasta do setor de pesca no País, fiz vários trabalhos na Casa sobre isso e nunca entendi por que não prosperou o cooperativismo nesse setor, quando temos na pesca artesanal forte apoio para a nossa economia, para que o pescador deixasse de ser um problema social e se integrasse no processo econômico. É apenas uma digressão, pois a reunião está muito informal. O Relator tem a palavra e pode utilizar-se do mesmo método do depoente anterior, com a participação, vamos dizer, nesta mesa-redonda, de todos os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito. Inovamos hoje também um pouco, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente; Dr. Adolpho Lindemberg; Srs. Deputados e Sr. Depoente Dr. José Henrique de Aquino e Albuquerque, parece-me que a reunião de hoje, para nossa satisfação, se está pautando por uma distensão, ao menos protocolar.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Realmente, aliás, é a última reunião antes do recesso parlamentar, depois de nossos exaustivos e continuados trabalhos. E a relação dos depoimentos aqui feitos realmente impressiona, desde que começou a funcionar esta CPI, no dia 1.º de abril. De modo que hoje, para finalizar nossos trabalhos neste primeiro período, antes do recesso, estamos dando esse caráter de informalidade à sessão. Temos agora a presença do Deputado Mac Dowell Leite de Castro, que também participa dos nossos trabalhos, dando muita contribuição, e é um dos relatores desta Comissão Parlamentar de Inquérito. Tem a palavra o nobre Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O Sr. depoente nos trouxe um álbum de fotografias sobre a instalação da cooperativa, ilustrando todos os trabalhos, inclusive a orientação aos interessados. Mas, em meio à sua explanação, S. S.a declarou que nada recebeu e que foi...

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não, perdão, eu não recebi o que foi contratado. Eu recebi os custos reais que tive.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Disse V. S.a que houve uma suspensão e que V. S.a saiu da cooperativa, mas, que durante a sua gestão, foram entregues cerca de 50% das unidades. V. S.a chegou a acompanhar a construção dessas 15 mil...

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não. Eu vou esclarecer, se V. Ex.a me permite.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu faço a pergunta e, em seguida, V. S.a a responderá como achar mais conveniente, no sentido de melhor esclarecer à Comissão. Pergunto a V. S.a, primeiro, se os custos, se o preço das unidades vendidas aos cooperativados coincidiu com aquele contratado no início, quando o interessado se inscrevia — segundo disse V. S.a — assinava o contrato e saía com a planta do imóvel. Enfim, ele saía conhecendo aquilo que havia comprado. Ele não estava comprando, como se diz, "nabos em sacos". Esse custo que estava no contrato coincidiu com o preço de venda? Em caso contrário, qual foi a diferença? Pergunto ainda se as especificações da planta da construção também coincidiram com a realidade da obra, bem como se V. S.a tem conhecimento — embora esteja afastado — da existência de inadimplência com relação a esses contratos?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Muito bem, nobre Deputado, vou tentar atender às suas solicitações. Inicialmente, quero deixar bem clara uma posição que eu quis frisar, mas não fui feliz. Eu não fiz parte da cooperativa. Tentei dizer isto mas não fui feliz. O Consórcio Mercantil de Imóveis — CMI — é uma empresa prestadora de serviços. Foi contratada por um contrato assinado em 28 de dezembro de 1964 e editado por outro contrato, de 26 de janeiro de 1975. As datas pouco importam, mas é para dizer a V. Ex.a que eu não fiz parte da cooperativa. O CMI não era parte integrante da cooperativa; era uma empresa que prestava serviços, devidamente contratada, com ciência do Presidente do Banco à cooperativa. Isso é muito importante, porque eu não sai, eu fui tirado fora do trabalho. Eu parei de prestar serviços por uma ordem do Presidente do Banco Nacional da Habitação. Vou tentar responder à segunda parte da sua pergunta: se o preço condizia com o contratado. V. Ex.a sabe muito bem que no sistema de cooperativismo, no início é impossível dizer-se se deu lucro ou não. Cooperativa é algo feito para não dar lucro, porém para remunerar aqueles que trabalham, porque ninguém pode trabalhar de graça. Entretanto, saber se deu — repito — lucro ou não, só quando fechar o final da cooperativa. Aquilo vai tudo para um saco, vamos chamar assim, e é destinado por etapas. Até a nossa destituição, vamos dizer, foram todos os imóveis entregues pelos preços contratados. E não vou tentar dar um número percentual para não me permitir incidir num erro. Mas tenho impressão de que não se pagavam nem 10% ou 20% do preço da casa, ou do apartamento até ser entregue, porque, no princípio, o volume de construção era enorme. Então, aqueles que receberam no princípio, não tinham, de fato, na realidade, investido um valor muito grande. Não sei se eu me estou expressando bem. Para se entregar uma massa a uma gama de compradores, um volume dessa natureza, nós tínhamos de fazê-lo com rapidez. As primeiras unidades foram entregues com um percentual de pagamento muito pequeno. E esse restante — era início de BNH — foi montado de maneira muito feliz porque era percentual de salário mínimo, e só subia 60 dias depois de o mutuário ter recebido o seu aumento. Vamos dar um exemplo: ele pagava até 20% de uma casa, um número qualquer... Pois não.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Era o Plano de Equivalência Salarial?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — O atual Plano. Perdão, Deputado, o atual, porque naquele tempo nós não tínhamos ainda o PES.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O PES é de 1969. Em 1968 eu apresentei à Casa um projeto que, aliás, para satisfação minha, o BNH praticamente copiou. Era sobre o aumento das prestações após o aumento do salário mínimo, 60 dias após. É o Projeto n.º 380/67. Por isso eu acompanhei que em 69 o BNH baixou o PES.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Plano de Equivalência Salarial. Então, conforme eu tentava dizer, em se tratando de uma casa de 30 a 40 mil cruzeiros, o

comprador pagava 8 mil contos e depois passava a pagar, ao longo do prazo, até terminar, o número de prestações de salário que tinha estabelecido no seu contrato. Isso foi correndo mas se deu lucro ou se não deu, eu não sei. O que posso dizer é que os imóveis entregues, até 50% do contratado, o foram de acordo com o preço estabelecido. E se a cooperativa deu lucro ou não deu eu também não sei, porque ainda temos arquivos para receber no CMI. Eu não recebi.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu não fiz a pergunta a respeito de lucro, quero esclarecer isso a V. S.ª O que eu perguntei é se as casas, se as unidades foram entregues aos compradores, aos cooperativados, pelo preço contratado.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Foram, sim, Deputado. Até onde eu tive conhecimento, foram.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esses 50%?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Foram. Assim, todas as especificações foram cumpridas. Na rua Uruguai — eu não sei o número, mas é entre a Uruguai e a primeira rua logo depois da Uruguai — foi feito um conjunto onde a especificação foi melhor do que a estabelecida, inclusive. Tinha faixada de pastilhas numa parte e outras coisas mais. V. Ex.ª falou sobre inadimplécia. Não vou dar os motivos porque eles são óbvios. Num plano que se está desenvolvendo, com a propaganda feita, com a entrega, a inadimplência não existia. Pelo contrário, havia gente querendo comprar, para receber. Comprar o seu lugar na cooperativa. E teve gente que pagou ágio a terceiros para receber a condição... o n.º 455, para poder entrar na frente para receber a sua casa. Isso houve, eu sei. Eu não sei se assim estou respondendo a V. Ex.ª Pelo contrário, não houve inadimplência. A inadimplência talvez pode ter vindo depois.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A pergunta que eu faço sobre inadimplência é sobre as prestações contratuais.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Aos compradores?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aos compradores, no decorrer, no curso do contrato.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não havia. Quando nós estivemos lá, não havia.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª tem notícia de que existia inadimplência hoje com relação...

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não tenho, Deputado. Honestamente, não tenho. Se eu tivesse, eu lhe diria, não resta dúvida.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E as 30 mil unidades foram entregues?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não sei. Conforme disse no princípio, não tenho certeza se foram entregues. Não pertenço à Cooperativa. Sei apenas que 50% foi entregue, ou seja, 12, 13 ou 14 mil unidades residenciais, que, aliás, eram apartamentos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O BNH financiou ação da cooperativa no sentido de acelerar a construção dessas casas? Ao que me parece, tais unidades foram construídas com recursos próprios da cooperativa. Houve algum financiamento do BNH?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Eu tenho a impressão de que houve uma injeção do BNH para facilitar as construções e ensejar uma entrega mais rápida, já que, pelo cronograma de recebimento, não se poderia manter os prazos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ainda disponho de uma última pergunta, de caráter absolutamente pessoal e subjetivo. V. S.ª a responderá como puder. Qual sua impressão, com relação à eficácia das cooperativas, especialmente no setor habitacional? As notícias obtidas por esta CPI, inclusive por parte de depoentes, informam-nos de que, lamentavelmente, como foi visto aqui, as cooperativas falharam. Então, eu gostaria que V. S.ª explanasse, perante a nossa Comissão, a sua opinião pessoal.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não pretendo, apenas, concordar com o ponto de vista do nosso nobre Presidente, Deputado Dib Cherem, mas, principalmente, atender a uma questão de realidade. Se pudéssemos continuar com as cooperativas, atingiríamos a uma gama de classes inferiores que precisam de residências e que não podem ser atendidas senão através dessas organizações. Há empresas que já incorporaram. Perdoe-me o meu prezado amigo, Deputado Emanoel Waisman. S. Ex.ª sabe que ninguém pode incorporar uma construção sem objetivar lucros, conforme ocorre no mercado imobiliário do Brasil. S. Ex.ª teve a honra de visitar a minha empresa e conhecer até o Dr. Odolpho Lindemberg. S. Ex.ª sabe que é impossível se realizar uma transação imobiliária sem auferir lucro. A cooperativa representa uma forma de oferecer casa própria ao povo, sem lucro excessivo, mas, apenas, o suficiente para a manutenção administrativa. Sou partidário da cooperativa, embora nada ganhe com ela. Por outro lado, o corretor de imóveis deve participar de cooperativas para montar um "pool", como ocorreu no Estado do Rio de Janeiro. Não se trata de defender quem quer que seja. Mas, se não houvesse uma ajuda da empresa, nada existiria. Também não difamamos nem depreciamos ninguém. O que montamos na cooperativa foi algo diferente. Dispúnhamos de 25 postos de venda: na Praça Saens Peña, na Praça do Meier etc. O Deputado Emanoel Waisman conhece o Estado do Rio.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nasci e me criei no Rio de Janeiro.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Então, V. Ex.ª sabe o quanto vale uma loja no Méier, em Cascadura, em Todos os Santos, no Largo do Verdun, no final da Barão de Mesquita, em frente à Praça Nossa Senhora da Paz. Gastamos dinheiro para montar esses postos. Não nos adiantava um edifício nem as filas do elevador, como surgem aí na fotografia. Procuramos reduzir os custos ao máximo. Algumas professoras, em férias, cumpriam o serviço de relações públicas e os alunos menores do Colégio Pedro II trabalhavam nos contratos a serem assinados no dia seguinte. Sou partidário da cooperativa, forma certa de oferecer casa a quem dispõe de menores condições.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não perguntei se V. S.ª é partidário ou não. Eu gostaria de conhecer sua opinião a respeito da situação e do fracasso das cooperativas no setor habitacional, conforme soubemos nesta Comissão, através de diversos depoentes.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Conforme declarei, o BNH procurou uma intervenção **manu militare** na Cooperativa Habitacional da Guanabara. Não me cabe defender a Cooperativa Habitacional da Guanabara. Não faço parte dela. A história que conheço é que se tratava de uma entidade privada, com diretoria eleita pelos seus cooperativados. Entretanto, ela deixou de existir. Basta dizer a V. Ex.ª que o CMI, à Rua da Lapa, n.º 90, recebeu ordem para entregar os seus arquivos. Eu dispunha da carta onde se lê que a cooperativa era administrada, então, pelo BNH. Tentarei responder a V. Ex.ª, nobre Deputado. Como pode haver continuidade ante um fato desse? Se V. Ex.ª pertencesse ao ramo, entraria no sistema de cooperativas? Creio que não, assim como nós. Embora o empreendimento obtivesse sucesso, de repente surge uma intervenção do BNH, sem se respeitar eleição de diretoria ou coisa alguma. Não há coragem, por parte da entidade privada, em partir para outras cooperativas registradas. Ninguém jamais comporia uma segunda tentativa, mesmo com empréstimos prontos. Se não me falha a memória — e eu pediria a ajuda do nobre Deputado Emanoel Waisman — tenho a impressão que os grupos Silva Magalhães e Carlos Magalhães, contavam com empréstimos prontos, com organograma constituído, contratos de lojas adiantados. Entretanto, pararam, simplesmente, pelas razões óbvias. Assim, creio que respondi a V. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Muito obrigado. Agradeço a lhaneza, a cordialidade e a presteza com que V. S.ª respondeu às perguntas. Sr. Presidente, dou-me por satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo, para inquirir o Depoente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Depoente, Sr. José Henrique de Aquino e Albuquerque. Ouvi, atentamente, as explanações de V. S.ª e as perguntas do ilustre Relator desta Comissão. Em primeiro lugar, queço dizer que não concordo com o ilustre Relator quando S. Ex.ª afirma que as cooperativas falharam neste País. Se tal ocorreu na Guanabara, eu lamento. Entretanto, no meu Estado, o Espírito Santo, a cooperativa funciona muito bem e talvez represente uma das melhores coisas daquela unidade da Federação. Um dos melhores organismos é o INOCOOP. Então, por uma, não se julga as outras. Eu pergunto a V. S.ª se conhece as outras INOCOOPs pelo Brasil afora? V. S.ª pensa de acordo com o Relator?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Deputado Henrique Pretti, minha afirmação se originou de diversos depoentes, inclusive o que aqui compareceu ontem, ainda que **en passant**. Fala-se que as cooperativas não estão funcionando bem. Apenas, formulei uma pergunta para esclarecimento da Comissão. Mas, não emiti meu ponto de vista. Ao contrário, eu sou um adepto fervoroso do cooperativismo. Julgo-o, inclusive, uma forma de solucionar problemas coletivos. Apenas...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então, perdoe-me. Eu entendi erradamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Coloquei minha indagação pelas informações ouvidas aqui na Comissão.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
237

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sou um homem assíduo a esta Comissão, Sr. Presidente, Srs. Deputados. Ouço alguns esclarecimentos contraditórios quanto ao funcionamento das cooperativas. Promovo sua defesa pelo que conheço em meu Estado. Creio que não podemos julgar todas por uma. Assim, dirijo a minha pergunta ao ilustre Depoente.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Meu nobre Deputado Henrique Pretti, jamais, em absoluto, falei sobre o fracasso das cooperativas, de um modo geral. Declarei que acreditava segundo o meu ponto de vista, nas cooperativas. Eu disse que deveríamos prosseguir com tal iniciativa, única forma de oferecermos casas a uma classe inferior. Ou eu não me expressei bem, ou V. Ex.ª não me ouviu direito.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — É possível.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Concordo com a existência desses organismos. Realmente, no Rio de Janeiro, eles fracassaram e, eu, inclusive, citei a de número dois. Mas, foi no Rio de Janeiro. Entretanto, quanto às outras, não posso responder. Sei do sucesso absoluto das cooperativas no Sul, principalmente, as quais existem desde quando eu era criança.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Mas V. S.ª disse, também, que empresário algum — vamos dizer — se aventuraria no sistema de cooperativas. Aliás, faço um reparo: empresário como corretor. Correto?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Perdoe-me. Creio que criei um problema em minha forma de espressão. Referi-me ao Rio de Janeiro. Dei como razão o fracasso da cooperativa número um. Contudo, não posso responder pelo Sul ou pelo Norte. Mencionei o exemplo da número dois, que, embora estivesse pronta, não foi levada adiante.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Então, acredita V. S.ª que, no Estado do Rio de Janeiro, as cooperativas, através da ação de algum grupo, estariam fadadas ao fracasso?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não, porque nós dispomos também, dos sucessos dos INOCOOPs.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª Indago se V. S.ª ao montar o esquema de venda, com a assinatura de contrato, observou que a expectativa correspondia plenamente, ao esperado? Entretanto, creio que, inesperadamente, V. S.ª foi surpreendido com uma ordem. Eu perguntaria: a quem atribui tal ato e quem o determinou?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — O próprio Presidente do BNH.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — E quem era?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — A Professora Sandra Cavalcanti.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu agradeço a V. S.ª, Sr. Presidente, dou-me por satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Deputado Emanoel Waismann, do MDB, do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Primeiramente, assinalo as minhas boas-vindas ao meu velho companheiro de lutas no ramo dos imóveis. Chamo a atenção dos Srs. Membros da Comissão para uma data: 28 de dezembro de 1964. No início daquele ano, éramos colegas nesta Casa, eu e o nobre Relator. Naquela ocasião, surgiu uma série de mensagens do Executivo alterando o sistema de imóveis em todos os seus aspectos. A Liderança do antigo PTB me designou para integrar todas as comissões especiais, inclusive aquela que cuidou da lei do inquilinato. Depois disso, surgiu a lei das corporações e a que criou o BNH. Naquela ocasião, salvos ainda do império do AI-1 e AI-2, as mensagens do Executivo mantinham um ritmo muito acelerado nesta Casa. Então, era comum ao chegarmos à Comissão, saber que o Relator havia sido designado pela força da Maioria. Assim, apresentávamos uma série de emendas à mensagem inicial. Sem exceção, o Relator opinava pelo substitutivo. Por outro lado, o Regimento dispunha sobre a prioridade na votação, a qual, coincidentemente, ocorria sempre no último dia do prazo, com a seguinte condição: aprovar o substitutivo ou, então, a mensagem inicial. Lembro-me que, em certa ocasião, votamos, em plenário, soluções incompletas, em decorrência da pressa. Sou autor de um projeto de lei, em curso na Casa, sobre as incorporações imobiliárias. Entretanto, um ano antes, reuni-me, no Rio de Janeiro, com os principais construtores — João Fortes, Gomes de Almeida Fernandes e outros — com advogados e até sindicatos. Busquei criar uma lei que regulasse a matéria, a qual, até então, não existia. Parti da filosofia pessoal de que o mercado comprador era muito ávido. Então, como havia um certo aventureirismo na iniciativa, a minha preocupação era de que o sucesso da proposta dependia de uma forma exeqüível. Nunca tentei elitizar o problema. A legislação seguinte, elitizante, surgiu com a Revolução de 1964, por inspiração do Ministro Roberto Campos. Ela retirou o problema das mãos das incorporações e das construções e criou diplomas prioritários para o sistema de habitação. O Banco funcionaria, apenas, para os chamados previdenciários do BNH. Em decorrência, um certo número de engenheiros civis entrou em desespero. Curiosamente — e exatamente um mês após, no máximo — ocorreu algo fabuloso na praça do Rio. Todas as construtoras estavam paradas. Não havia lançamento. Os jornais permaneciam vazios, sem anúncio de imóveis. Surgiu, então, a primeira cooperativa habitacional do sistema. O próprio Ministro Roberto Campos, pela televisão, informou ao povo que, doravante, a Revolução daria casa para todos. O imóvel, fácil, seria pago em não sei quantos anos. S. Ex.ª nomeou como Presidente do Banco a Sra. Sandra Cavalcanti. Ela, em entrevistas, apregoou maravilhas. A cidade parou estupefata. O mercado recebeu com aclamação e aplausos o primeiro Presidente do Banco. Entretanto, toda a euforia se baseava na falta de qualidade das pessoas que comandavam e manipulavam o movimento. É preciso que não se forme, nesta Comissão, uma idéia errada. Afinal, trata-se da primeira ocasião que a história nos oferece para rever os erros daquele momento. A cooperativa não agiria com fins lucrativos, mas, apenas, remuneraria os gastos da obra. Por acaso, o nobre depoente se recorda, exatamente, qual a comissão prevista para construtores? Lembro-me que duas construtoras tinham sido eleitas para levar avante o empreendimento.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Deputado Emanoel Waismann, eram três, ou seja, a ENGEFUSA, a LISBOETA e a Gomes de Almeida Fernandes. Honestamente não conheço as taxas de remuneração das construtoras. Se soubesse, eu diria. Mas, se não me engano, havia uma empresa chamada PLACON, que coordenava a parte administrativa. Também não posso afiançar a taxa dela.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Lembra-se V. S.ª das somas das taxas?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Honestamente, não.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Parece-me que a soma das taxas...

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — A minha era de 6%, em doze anos.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — ... de construção, incorporações, administração e corretagem atingiam a 34%. Quando esses fatos surgiram no clamor público, eu vim à Câmara protestar. Então, conforme sabemos, ocorreu a intervenção na cooperativa. Embora se trata de um amigo íntimo, julgo um absurdo chamar de "venda de imóveis" a essa fila de inscrição. O único trabalho seria o de organização. Mas, a corretagem, que justifica uma comissão, representa algo muito diferente. Em poucos dias, trinta e tantas mil pessoas se inscreveram. Eu queria, apenas, enfatizar à Comissão que o sistema de habitação, no Brasil, dispõe, até hoje, de promessas, auréolas e falso encantamento. Este órgão tem, agora, a responsabilidade, pela primeira vez, de analisar tecnicamente, todo o sistema, seus erros e vícios. Assim, realmente, poderemos criar uma base sólida. Sabemos que o sistema foi acolhido muito bem, mas politicamente usado para promoção pessoal. Daí decorreu o seu fracasso e se iniciou a sua decadência.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — V. Ex.ª declarou que, em face do seu pronunciamento, nesta Casa...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — O clamor foi geral, inclusive.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Clamor geral robustecido — vamos dizer assim — pelo pronunciamento de V. Ex.ª, nesta Casa...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Bondade de V. S.ª Eu sou muito humilde.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — ... fez com que a Presidente Sandra Cavalcanti determinasse a paralização do contrato firmado com as corretoras. Em face do elevado percentual das taxas pagas a diversas pessoas, que usufruiriam do investimento, o custo foi onerado desnecessariamente.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Realmente, parece-me que a promoção objetivou favorecer a três grandes empresas. Por outro lado, o Governo ganharia em promoção. Ninguém observou a fundo, a avidez pecuniária em torno do sistema. O construtor que trabalha deve ganhar um percentual. Entretanto, sou contra todos os atravessadores do sistema habitacional. Creio que ninguém teve, naquele momento, a preocupação em ler os contratos. O clamor do público, da imprensa e dos políticos mostrou ao Governo — aos Srs. Ministros de então — que os contratos assinados significavam uma casa com mais 1/3 ou talvez 2/5 de custo adicional. Ninguém conseguiu definir as funções da PLACON. Parece-me que ela ganhava 8% como todas as demais.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Deputado, poderia V. Ex.ª informar à Comissão se, após a paralização, houve a continuação das obras, ou seja, dos 50% restantes, vamos dizer assim.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Tudo ocorreu tão inseguramente, nobre Deputado, que, no dia do lançamento, ninguém sabia onde seria construída a sua habitação, pois nem os terrenos eles tinham comprado. O cidadão apenas se inscrevia para obter um apartamento de três quartos, em algum lugar no Rio de Janeiro, sabe Deus-onde.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Mas, o adquirente dispunha de uma planta.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Exato, a qual, inclusive, poderia ser modificada dentro da mesma área, com similitude.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Não havia especificação sobre a localização da casa ou do apartamento?

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Não. O mesmo se verificou quanto aos terrenos. Foi um negócio inseguro e aventureiro.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Posso colaborar?

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Neste momento, estamos ouvindo o depoimento do Deputado Emanoel Waismann.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Não. Trata-se apenas da amizade que devoto ao Deputado. Realmente, havia uma planta. O cidadão escolhia, entre três bairros, em qual pretendia morar, ou seja, Grajaú, Andaraí ou Tijuca. Assim era feito o contrato, Deputado. Intervi somente à guiza de esclarecimento. Como não sou afeto a reuniões como esta, peço que V. Ex.ª me perdoe se cometo alguma gafe. Mas a minha intenção é a de ajudar.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — V. S.ª assiste hoje, a uma reunião informal desta Comissão. Pode ser que geralmente haja uma impressão errônea por parte dos senhores, pois não se permite aparte a outro companheiro, conforme o Sr. Presidente determina. As inquirições, às vezes até um pouco contundentes, decorrem de nossa finalidade, ou seja, a Comissão sem cor partidária levará ao final do seu trabalho, ao Governo da República, nossas sugestões e as contribuições de V. S.ªs no sentido de melhorar o sistema financeiro habitacional do País.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — A sabedoria popular, que jamais se engana, diz que de médico e louco cada um tem um pouco. Então, habitação representa algo muito sério e com custo muito grande. Poucos podem comprar. O custo efetivo da construção, do terreno, da infra-estrutura e da segurança é elevado. Há muitos problemas. Outrossim, a questão foi tratada, inicialmente, com cunho político. O Governo se propunha a justificar a sua presença. Afinal, acabávamos de adotar um regime de exceção. Então, escolheram pessoas sem os méritos necessários para gerir o sistema. Creio que esta é a ocasião para que, de algum modo, nós, técnicos em engenharia, em administração, em política econômica, possamos criticar o sistema e preconizar indicações, as quais, segundo nos relata o nosso Presidente Dib Cherem, são aguardadas até com interesse pessoal pelo Sr. Presidente da República. É o imenso peso que temos nas costas. Devemos agir acima de qualquer divergência pessoal ou política.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Perfeito.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — A solução para o problema habitacional é muito importante. Convidei o depoente, Sr. José Henrique de Albuquerque, em razão de ter ele participado, desde o início, do BNH, embora sem a menor condição de atingir o fim proposto. Passados doze anos, praticamente nada foi realizado, pois não se conheciam as condições mínimas estipuladas. Os pretendentes pagavam as reservas e os sinais. Como o povo queria morar, o Governo de então, investido de todo o poder, compareceu à televisão, e tudo prometeu. Acrescente-se, ainda, que as autoridades solicitaram o apoio das cooperativas. Então, neste momento, pretendo, apenas, justificar o convite formulado ao nobre Depoente. Não desejamos partir de erros passados, pois a atual estrutura dispõe de outras motivações. Estamos na hora de consertar as falhas e partir para o caminho certo. Devemos vigiar sempre os erros que, talvez, apareçam. Necessitamos de tranqüilidade e de firmeza. Se erramos naquela época, precisamos corrigir agora. Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O próximo parlamentar inscrito para inquirir o ilustre Depoente é o Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do MDB do Estado do Rio, a quem concedo a palavra.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, desejo formular uma última pergunta ao depoente, S. S.ª, com sua experiência de empresário no ramo de imóveis, sobretudo nas negociações, poderia dizer algo a respeito da intermediação, o seu índice e a sua contribuição para o aumento no custo da habitação, com possibilidade de diminui-la naqueles investimentos de rentabilidade social? Qual a sua efetiva contribuição para o aumento no custo da habitação?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Eu não sei se entendi a sua pergunta. Mas, tenho a impressão de que V. Ex.ª quer saber qual a participação do agenciador de vendas na subida do crescimento do custo na habitação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Exato.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Na subida, no crescimento do custo da habitação?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Do custo de habitação.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Eu, antes de justificar...

O SR. DEPUTADO MAS DOWELL LEITE DE CASTRO — Perdoe-me interrompê-lo. Quero deixar bem claro que acredito muito na filosofia capitalista. Acho que lucro não é pecado e acho, entretanto, que o empresário deve ter consciência de sua missão social. Nos diálogos estabelecidos aqui nesta Comissão, um dos pontos já se vem delineando, isto é, a possibilidade do aumento de investimentos que nós aqui chamamos de rentabilidade social, isto é, um esforço conjugado de Estado, Governo e empresa particular no sentido de mobilizar o investimento de ordem social com rentabilidade social. Então minha pergunta é dirigida neste enfoque, isto é, qual a possibilidade de se reduzir a intermediação, barateando o custo da habitação e qual a possibilidade de se reduzir a contribuição da intermediação no custo da habitação?

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Vou tentar responder a pergunta de V. Ex.ª e me coloco, antecipadamente, à sua disposição para, se não o fizer à altura, o ilustre Deputado completar sua pergunta. Não está falando com V. Ex.ªs um homem que está vendendo a idéia de colocar o intermediador no mercado. Em absoluto. Minha empresa trabalha com um nível de imóvel diferente deste que é atualmente objeto do assunto nosso. Quando fui chamado para compor a cooperativa fez-se uma espécie de concorrência de custo, de conceito e uma série de outros enfoques. Não estou me defendendo; não preciso me defender. Prestei serviços. Não lutei para conseguir esses contratos. Esses contratos foram feitos e só foi discutida a forma como iam remunerar o meu trabalho. Após acertada a comissão de 6%, que era a comissão de praxe na oportunidade, e hoje ela vai de 8 a 10% na venda de imóveis, e naquele tempo era 5 e 6%, fomos também...

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Peço licença para uma intervenção. Houve assim, um certo espanto, parece, dos nossos colegas, sobre o custo da corretagem. A corretagem não subiu muito. O que subiu foi o valor dos espaços nos veículos de comunicação, em relação a alta dos demais artigos neste País. Quando comecei a incorporar, há 25 ou 30 anos, gastava-se 1% do empreendimento em promoções de anúncios. Hoje gasta-se de 5 a 6%. O custo do anúncio subiu muito. Então, se me permite terminar essa intervenção, acho que se toda ação fosse orientada para os pontos necessários reduzir-se-ia muito o comprador importado. Então ficaríamos só sujeitos à corretagem local, que vai a 3 ou 4% no máximo.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Era exatamente onde eu queria chegar, ilustre Deputado.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — O que custa muito dinheiro é a promoção da venda. Essa é que é uma verba incalculável. Televisão custa um absurdo. E os jornais também estão uma loucura.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Vou dar os números, para colaborar com V. Ex.ªs Dizia eu que a taxa estabelecida, de 6%, é bom V. Ex.ªs frizarem esse parcelamento para não se assustarem — repito. Por obséquio, vejam o parcelamento. Um por cento à vista e cinco por cento em 12 anos. Eu pagava 1% ao corretor, que estava sentado no **stand** de venda. Não era novidade. Não. Sempre foi isso. Eu banquei — na boa expressão — banquei toda esta montagem que está aí e eu queria que, depois, o nobre Deputado visse rapidamente. Banquei 25 postos de venda. Não sei se V. Ex.ª estava aqui quando eu disse onde era. Praça Saens Peña, que custava uma fortuna, uma luva. Banquei toda a parte de impressão. Banquei folhetos de venda. Banquei tudo isto, para receber o meu a prazo. Em 12 anos. Vou responder objetivamente à pergunta do Deputado Mac Dowell. Pode-se reduzir, transferindo os custos de promoção e divulgação às entidades que contratam os nossos serviços. Já existe isto. A minha taxa, hoje, no Rio de Janeiro, para se fazer um grande lançamento, é de 3,3%. Eu pago o corretor. Pago as decorações de **stand** de venda, forneço o **dossier**, forneço

Lote: 10 Lata: 4
PRC Nº 112/1976
238

plantas urbanizadas. Faço tudinho. So não pago a propaganda. Os nobres Deputados não devem desconhecer e se desconhecem vou pedir licença para dizer que um minuto no Jornal Nacional custa 18 mil contos. Então, para aparecer um minuto na TV Globo, paga-se 18 mil cruzeiros. Se V. Ex.ª bota uma página de JB, uma vezinha só, V. Ex.ª paga 98 mil cruzeiros. Não há crítica aos órgãos de divulgação. Não. É que nós temos que nos atualizar. Naquele tempo não eram esses custos: 98 mil cruzeiros para uma página, umazinha. E não é capa do Jornal do Brasil, não. É uma página interna, num indeterminado "Jornal do Brasil", no primeiros caderno. Pode V. Ex.ª ter a sorte de pegar a terceira, a quinta ou a sétima. E eles não estão a fim de vender, não, porque há gente assim atrás do negócio.

O SR. DEPUTADO EMANOEL WAISMANN — Nobre Relator, quando eu falo às vezes da importância do BNH para sua iniciativa e o IBGE levantar, onde existe, o **deficit** habitacional por faixa econômica e por áreas de necessidade, também se evitaria o custo dessa venda, se fôssemos lançar os prédios nos lugares certos. Eu já vendi prédios sem anúncios. Uma ocasião eu tive de lançar um edifício em Vila Isabel. Auscultei o local e vi que há dois anos ninguém lançava ali. Lancei, sem nenhum anúncio, Mipólito da Costa. Vendi todo o prédio num mesmo domingo porque o local, o bairro sozinho absorveu o empreendimento. Então isso é possível. Há muito tempo discuto com o Dr. Mauricio Schulman a importância dessa iniciativa do BNH. Fala-se que no Brasil há um **deficit** habitacional. Temos que, primeiro, definir o que é habitação. Até hoje ninguém definiu. Habitação é muito vago. É preciso saber onde está o **deficit,** em que município, em que local, qual a faixa de comprador, que espécie de habitação. Isso iria orientar a empresa para tomar suas iniciativas e evitar os conjuntos fantasmas e evitar o custo excessivo das vendas também.

O SR. DEPOENTE (José Henrique de Aquino e Albuquerque) — Vou continuar a responder ao nobre Deputado da seguinte forma. Estamos conversando sobre a colocação do corretor num negócio imobiliário. Vou atrever-me a dar uns esclarecimentos um pouco além. Não haveria divulgação do Banco Nacional da Habitação — perdoem-me V. Ex.ªs, não é cabotismo de minha parte — não fosse o corretor. Quando o comprador, o mutuário, chega a tomar conhecimento de que existe um sistema financeiro de habitação e como ele vai chegar lá para usá-lo, passou na mão de um corretor de imóveis, primeiro. Se se atrevesse o BNH — perdoem-me o atrevimento — se se atrevesse o BNH, de modo exclusivo, único, divulgar seu sistema, ele não era hoje o BNH. Estava estourando de dinheiro e não tinha conseguido colocar o seu capital, porque através do corretor de imóveis é que ele foi divulgado. E é verdade, V. Ex.ªs podem apurar a forma, o metodisto e mais nada, como é que chegou a esse grande público tomar conhecimento de que existe o sistema financeiro da habitação. Vai V. Ex.ª comprar um apartamento, nobre Deputado, V. Ex.ª é de fato um homem esclarecido e sabe disso, não podemos nos basear em nós, no que nós sabemos. O grande povo não sabe o que é sistema de habitação. Eu vou tirar certidão negativa, atestado de bons antecedentes, comprovação de renda familiar, enfim, 25 itens? Eu sou maluco? Eu vou morar no meu barraco. Não quero nem me atrever a pensar nisto. Então houve a participação, o bem que o corretor de imóveis fez. Não o defendo como Presidente do Conselho. Faço-o como profissional de 27 anos, com CRECI n.º 7, o sétimo a ser registrado no Conselho. E não fui o segundo porque não quis, porque gosto do número 7. (Risos.) Não fui o segundo — só havia o Presidente acima de mim — porque eu criei o Conselho. Pois muito bem, não o faço como Presidente, mas como profissional. Jamais o BNH, meus Senhores, teria a divulgação que tem hoje, porque o corretor é que pega o cliente pelo braço e leva lá para o agente financeiro. É ele quem avalia o apartamento. É ele quem tira a certidão. É ele quem limpa o imóvel do cliente. Então é indispensável, é absolutamente impossível não haver a intermediação. Ou pode haver. Pode. Eu pago um funcionário fixo. Mas não tem problema. Isto é ilusório. O funcionário fixo vai ganhar dinheiro. Se ele não tiver capacidade não vai atender à demanda. Então vai ser remunerado. Não o é percentualmente mas o é fixamente. E até onde V. Ex.ªs podem aquilatar se o trabalho fixo é mais eficiente e melhor para a entidade do que o trabalho percentual? Eu tenho a impressão que sempre o percentual **é melhor porque o interesse** está em jogo. Tenho a impressão, nobre Deputado Mac Dowell, que respondi à pergunta de V. Ex.ª Consegue-se baixar. Pode, se esses custos todinhos passarem para outro horário. Pode, conforme lembrou o nobre Deputado Emanoel Waismann, fazendo um **marketing** antecipado. **Marketing** não pode demorar muito tempo a ser cumprido senão a demanda enrola e o sujeito muda de bairro e outro lança. Existe uma série de implicações com o caso. Em que pese parecer fácil, não é tão fácil assim. Mas é indispensável o **marketing** saber o de que se precisa, o que se precisa e em que lugar. Em Vila Isabel precisa sala e dois quartos; em Ipanema precisa sala e três quartos; em tal lugar precisa sala e quatro quartos e ali precisa-se de casa. Mas é indispensável. Isso faria, indiscutivelmente, com que a colocação fosse mais rápida e, sendo mais rápida, conseqüentemente os veículos divulgatórios seriam reduzidos e os custos bem diminuídos. Tenho a impressão que atendi a V. Ex.ª

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço ao ilustre Depoente. Sr. Presidente, não tenho mais nada a perguntar.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O nobre Relator deseja reinquirir o Depoente?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não tenho mais perguntas a fazer, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Deputado Theobaldo Barbosa tem mais perguntas a fazer? **(Pausa.)** — Também à maneira do outro Depoente os esclarecimentos de V. S.ª foram muito bons e oportunos para esta Comissão porque enfocam um outro setor desse complexo sistema financeiro da habitação. Temos dito que nossa experiência é de apenas 10 anos. E é exatamente entre aquele que leva ao público vantagens ou desvantagens do sistema financeiro de habitação, que é o corretor de imóveis, uma figura anônima nesse emaranhado do nosso sistema financeiro da habitação. Foi mais um subsídio para a nossa Comissão Parlamentar de Inquérito.

Nada mais havendo a tratar declaro encerrada a 15.ª reunião desta Comissão Parlamentar de Inquérito e convoco-a para terça-feira, às 17 horas, exclusivamente para tratarmos de assuntos internos.

Está encerrada a sessão.

17.ª reunião, realizada em 5-8-1976

Depoente: LUIZ GONZAGA DO NASCIMENTO E SILVA

Ministro de Estado dos Negócios da Previdência e Assistência Social.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores-Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Estão abertos os trabalhos da 17.ª reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho e o comportamento de todos os órgãos integrantes do Sistema Financeiro de Habitação. Hoje recebemos, nesta Comissão Parlamentar de Inquérito, para honra nossa, uma das figuras mais importantes da administração e da política neste País, que é o Dr. Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva, Ministro da Previdência e Assistência Social. Seria desnecessário dissertar sobre a personalidade do nosso convidado de hoje, conhecido pela sua exponencial cultura jurídica, pela sua atuação ímpar no jornalismo brasileiro, na cátedra e na administração pública.

Tem a palavra S. Ex.ª, o Ministro de Estado dos Negócios da Previdência e Assistência Social, Dr. Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Sr. Presidente, Srs. Deputados componentes da Comissão, é com muita satisfação que atendi à convocação a mim feita, por esta Comissão, para vir prestar esclarecimentos sobre o Banco Nacional da Habitação, de que fui Presidente de dezembro de 1965 a agosto de 1966, quando, nomeado pelo saudoso Presidente Castello Branco para assumir a Pasta do Trabalho e Previdência Social, deixei a Presidência do BNH. A razão da minha convocação reside principalmente no fato de ter sido eu o segundo Presidente do Banco e ter participado, portanto, dos primórdios da organização da entidade. Tão logo o Movimento Revolucionário de 1964 iniciou o seu planejamento e a sua reestruturação, um dos projetos que surgiram com maior grau de prioridade foi, sem dúvida, o problema habitacional, mercê de uma série de concausas, entre as quais a falta de construção de residências, motivada principalmente pelos desestímulos criados pela contenção de alugueres, de um lado, e, de outro, pela ausência de financiamentos a longo prazo ou pela exigüidade desses financiamentos, o fracasso de algumas tentativas, como a Fundação da Casa Popular, o agravamento da migração do campo para a cidade, em razão do processo de industrialização que se fortalecera a partir do término da Segunda Guerra Mundial, encontrando sua maior ênfase no Governo Juscelino Kubitschek. Tudo isso levou o Governo Revolucionário a considerar que o problema da habitação urbana era da maior relevância, e, por isso, o Presidente Castello Branco fez uma das primeiras preocupações do Governo que então se iniciava a elaboração de um plano através do qual se buscasse solução a esse grave problema social. Outras razões, entretanto, somavam-se a esta. É que a ação econômico-financeira que se deveria desenvolver tinha como primeiro e mais grave problema a ser enfrentado o da inflação crescente, que deveria atingir, em 1964, nível inusitado, em termos mundiais, de mais de 100%. O combate à

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
239

inflação exigiria, sem dúvida alguma, contenção de crédito, e a conseqüência inevitável da contenção de crédito seria o desemprego e recessão, fenômenos que, de fato, caracterizaram os anos de 1964 e 1965, como é da lembrança de todos nós. E nenhuma atividade possui a força de recuperação e o efeito de expansão para absorção de mão-de-obra, especialmente de mão-de-obra não qualificada, como a indústria de construção civil e as indústrias tributárias da construção, a indústria de materiais de construção, basicamente. De maneira que, com esse duplo objetivo de resolver o problema habitacional, em que a carência de residências era estimada na ordem de milhões, e, ao mesmo tempo, de servir de instrumento estratégico para a recessão que se avizinhava e para a falta de oportunidades de emprego para mão-de-obra não qualificada é que se pensou na elaboração do projeto que se veio converter na Lei n.º 4.380. Ao invés de caminhar para a criação de um instituto no sentido paternalista, a Lei n.º 4.380 caminhou para criar um sistema financeiro, o Sistema Financeiro de Habitação, cujo centro seria o Banco Nacional da Habitação, objeto do estudo desta Comissão. Pretendia-se que esse sistema financeiro pudesse captar poupanças e, através do emprego dessas poupanças, concorrer para aquilo que seria impossível obter-se por via de recursos de natureza orçamentária. O vulto dos investimentos necessários a ativar a indústria da construção civil e a construção de moradias mostrava bem que seria impossível repetir-se qualquer experiência baseada apenas em recursos orçamentários. A eleição desse caminho significaria, sem dúvida alguma, o agravamento das condições inflacionárias de então. Por isso mesmo, o projeto enviado pelo Governo, e que se converteu na lei, baseava-se em criar um atrativo para os investimentos habitacionais, através da concessão da correção monetária às aplicações feitas no setor habitacional. O centro do sistema era, sem dúvida alguma, o art. 5.º da lei, através do qual se assegurava aos contratos de venda ou construção de habitações para pagamento a prazo ou de empréstimo para aquisição de construção e de habitação o reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, com a conseqüente correção do valor monetário da dívida, toda vez que o salário mínimo legal for alterado. "O reajustamento será baseado em índice geral de preços, mensalmente apurado ou adotado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita adequadamente as variações do poder aquisitivo da moeda nacional". E seguem-se as regras para aplicação do reajustamento através da correção monetária. A correção monetária havia sido, anteriormente, projetada para algumas relações de ordem econômica, mas não se tornou jamais uma fórmula ou uma solução adotada de forma genérica. Foi através da criação do Banco Nacional da Habitação e especificamente do Sistema Financeiro de Habitação que se iniciou o encontro entre a realidade de que o financiamento para habitação só poderia ser a longo prazo e só poderia ser viável — para não dizer atrativo — se se concedesse ao financiador a possibilidade, a condição de ser reembolsado em moeda real e não em moeda depreciada. Seria impossível, com uma inflação que seria superior a 100%, ainda que ela viesse a declinar, atrair investimentos para qualquer setor, para o setor habitacional, no caso, se o credor viesse a ser reembolsado em moeda decrescente, em moeda nominal. Daí a solução adotada pela lei, de reservar a esse tipo de financiamento a possibilidade de ser reembolsado em moeda real, através da cláusula de correção monetária. E, evidentemente, o sistema, para que tivesse homogeneidade, adotou a correção monetária nas relações ativas e passivas. As letras imobiliárias emitidas para financiamento do sistema eram corrigidas monetariamente, de acordo com os índices oficiais. Conseqüentemente, também o beneficiário desses empréstimos deveria repagá-los com moeda corrigida. Ao Banco Nacional da Habitação ficou reservada uma posição de órgão central desse sistema. Vedou-se a construção direta pelo Banco da Habitação, ficando o BNH como o agente orientador e organizador do sistema. Eu me permito reproduzir essas condições porque a evolução e a posição histórica do Banco, as condições em que ele foi criado, o problema que visava a resolver, os meios de ação então disponíveis, o tipo de fórmula hábil para enfrentar a conjuntura são essenciais para que compreendamos a realização do Banco e toda a sua projeção, a sua evolução posterior. O Banco, ao invés de se encarregar da construção de casas, teve por finalidade legal a de orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro de Habitação, isto é, a criação do Sistema Financeiro de Habitação se constituiu na determinação legal central para o sistema; na incentivação da formação de poupanças e sua canalização para o Sistema Financeiro de Habitação; a disciplinação do acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado nacional de capitais; manter serviço de redesconto e de seguro para garantia das aplicações no Sistema Financeiro de Habitação dos recursos a ele entregues; manter serviço de seguro de vida de renda temporária para compradores de imóveis objeto de aplicações do sistema; financiar ou refinanciar a elaboração ou execução de projetos promovidos por entidades locais de conjuntos habitacionais, obras e serviços correlatos; refinanciar as operações das sociedades de crédito imobiliário; financiar ou refinanciar projetos relativos à instalação e desenvolvimento de indústrias de materiais de construção. Vê-se, pois, que, com relação às operações de crédito, a posição do BNH ficou a de equivalência, no Sistema Financeiro nacional, à de um banco de redesconto. Ao invés de fazer as aplicações diretas, o BNH refinanciava o sistema. Previu mais a lei a criação de sociedades de crédito imobiliário, que teriam, dentro de determinadas condições e de uma correlação entre o seu ativo e o seu passivo, seu endividamento, a possibilidade de emitir letras imobiliárias, que teriam por destinação única servir ao Sistema Financeiro de Habitação: "As sociedades de crédito imobiliário somente poderão operar em financiamentos para construção, venda ou aquisição de habitação mediante abertura de crédito a favor de empresários que promovam projetos de construção de habitações para venda a prazo; abertura de créditos para compra ou construção de casa própria, com liquidação a prazo do crédito utilizado; desconto mediante cessão de direitos a receber a prazo o preço da construção ou venda de habitações. Outras modalidades de operações autorizadas pelo Banco Nacional da Habitação". As sociedades de crédito imobiliário, pois, não se destinavam a construir elas próprias habitações, mas, sim, a serem agentes financeiros desse sistema assim criado e financiar empresários que promovam projetos de construção de habitação, ou abrir crédito para a construção de casa própria, ou o desconto e a cessão de direitos relativos a preços de venda de habitações. Previu-se mais que a Fundação da Casa Popular, instituição já então praticamente sem funcionamento, fosse incorporada ao SERFHAU. E, assim, foi instalado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. E assim se previu um sistema que, a um só tempo, financiava a construção de casas e, por outro lado, controlava e servia como banco de redesconto das sociedades de crédito imobiliário. Com relação ao meu depoimento pessoal, a minha participação no Sistema Financeiro de Habitação, como Presidente do Banco Nacional da Habitação, como eu já disse, ela foi relativamente pequena. Fui Presidente do Banco a partir de dezembro de 1965; deixei a Presidência do Banco em julho de 1966. Nesse período, coube-me principalmente organizar os instrumentos de funcionamento do Banco. A gestão anterior, da Professora Sandra Cavalcanti, se havia fixado bastante no sentido social. Ora, a implantação de um sistema nacional de financiamento demanda tempo e organização, especialmente um sistema totalmente novo, fórmulas de atuar que exigiam tradição, instrumentação, cautelas jurídicas, modelos, formação de documentos, criação de instrumentos novos, como as letras imobiliárias, mais tarde como as cadernetas de poupança, os depósitos, a incentivação da criação das sociedades de crédito imobiliário, todo um universo que hoje nós conhecemos bastante bem, mas que partiam da estaca zero. De maneira que a minha atuação foi, basicamente, primeiro implantar a instrumentação jurídica para que o sistema funcionasse. Segundo, iniciar, através de uma verdadeira doutrinação, o aparecimento de interesses locais, para que empresários, governos, estaduais e municipais, iniciassem a sua demanda na formação de projetos para absorção dos créditos e dos recursos colocados à disposição do sistema. Esse trabalho foi árduo e bem se pode prever que representou uma gestação bastante imaginativa, bastante criativa, ao lado da criação de instrumentos totalmente novos, sobre os quais não se tinha a vantagem das experiências. Constitui a Diretoria, que se voltou principalmente para essa fixação: a criação de carteiras, como a de cooperativas, a criação de carteiras de crédito imobiliário, mercado de hipotecas, enfim, carteiras que se encarregariam de cada um dos setores de atividade do Banco então planejados. E o resultado foi, de fato, a edição, nesses 7 meses de gestão, de um sem número de atos administrativos e de instrumentos de execução. A formulação de regras para o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário, gestões junto ao Conselho Monetário Nacional para aprovação desses instrumentos. Criação de diretorias regionais, de representações regionais. Sociedade de crédito imobiliário. Início do sistema de cooperativas habitacionais. Delegacias regionais em todo o território nacional. Criação das letras imobiliárias, mercado de hipotecas, financiamento de material de construção, fundo de compensação salarial e associações de poupança e empréstimos. Foi, portanto, um período menos de implantação, de execução — porque não seria possível passar-se à execução com a rapidez desejada sem antes criar-se uma estrutura jurídica e bancária — do que propriamente de construção de casas. Mesmo nesse período o programa de construções teve início, mas eu caracterizaria a preocupação da gestão do Banco, naquele momento, na instrumentação e na organização de um sistema nacional, que afinal veio a se desenvolver com grande pujança. Não cabia ao presidente do Banco a escolha do tipo de decisão a ser tomada com relação ao problema habitacional; essa decisão fora tomada pelo legislador, ao aprovar a Lei n.º 4.380, isto é, converter o sistema habitacional num sistema financeiro, e num sistema financeiro baseado em correção monetária e juros, ou seja, um retorno de capital em moeda real. Essa decisão do Governo de então e do legislador traçou para o Banco os rumos que ele teria de tomar e que veio a tomar: o de ser realmente um Banco e um sistema financeiro, e não uma entidade com orientação exclusivamente social. Previa-se, entretanto — e isso foi ressaltado — que haveria prioridade de programas para as habitações de cunho popular, o que foi devidamente caracterizado no art. 4.º da Lei: "Terão prioridades na aplicação dos recursos a construção de conjuntos habi-

tacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições subumanas de habitação; os projetos municipais e estaduais, com ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, que permitirem o imediato início da construção de habitações; projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria; projetos de iniciativa privada que contribuam para a solução dos problemas habitacionais; construção de moradia para a população rural". Esta constituiu-se, então, na fórmula adotada para que se convertesse em realidade essa disposição legal, com a criação de um sistema de COHABs, companhias habitacionais, a cargo de Estados ou Municípios, que receberiam do Banco financiamento para a construção das habitações populares, já que o Banco não era, como esclareci, ele próprio construtor, devendo buscar apoio através de companhias desse tipo. Por outro lado, instituiu-se um sistema de cooperativas habitacionais de caráter social, isto é, visando a classe de empregados. A montagem do sistema foi bastante completa e nesses 7 meses foi possível deixar que esses instrumentos fossem basicamente constituídos, ao mesmo tempo em que se iniciaram alguns programas de construções habitacionais. Tentei, então, a possibilidade de os bancos participarem do sistema, pois parecia-me que, para que o sistema pudesse ter início em termos mais efetivos, beneficiando-se de experiências — a exemplo do que sucede em vários países — a rede bancária pudesse criar carteiras habitacionais, através das quais as aplicações se fariam em condições de maior segurança e maior liquidez, pelo respaldo que certamente a experiência e os recursos bancários acumulados trariam para o sistema. Esta minha proposta, entretanto, foi rejeitada pelo Conselho Monetário de então, apesar dos meus esforços no sentido de mostrar que não se queria voltar a um sistema anterior, ou seja, ao momento em que os bancos negociaram com imóveis, com desastroso efeito especulativo, mas, sim, fazer com que os bancos transacionassem com outra espécie de papel, que seriam as cédulas hipotecárias. Lembrando o passado, creio que a rejeição da minha proposta, pelo Conselho Monetário, correspondeu à dificuldade para a implantação do sistema, porque, ao invés de nos valermos da experiência de estabelecimentos que já tinham o respaldo de competência de cadastro, de formas de atuar, ele teve que se voltar para a constituição, a partir da criação, vale dizer, da estaca zero, de sociedades de crédito imobiliário, geridas por pessoas nem todas elas com experiência financeira capaz de dar o desempenho desejado à aplicação dos recursos bancários. Dois ou três meses antes do término da minha gestão — eu já estava à frente do Banco há 4 meses — o Governo resolveu enfrentar o problema da inadequação do Sistema de estabilidade trabalhista, objeto de grandes críticas e responsável por uma mobilidade excessiva da mão-de-obra, ou seja, o desemprego quase que obrigatório, antes de se atingir o decênio, e responsável igualmente por um sem número de pleitos trabalhistas, para a verificação da existência ou não de justa causa na despedida. Ao mesmo tempo, as antigas e tradicionais empresas nacionais estavam em desvantagem em relação às empresas novas, principalmente as empresas de capital estrangeiro que se vinham estabelecer no País, sem nenhuma relação anterior de emprego e, portanto, podendo-se desvincular de qualquer carga de responsabilidade empregatícia. O instituto da estabilidade, num Estado como São Paulo, era apenas representado por 2% da massa trabalhadora, vale dizer, caía praticamente em desuso. Daí a idéia da substituição deste sistema pelo que veio a ser denominado de Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, isto é, o depósito, em uma conta bancária, de uma contribuição patronal de 8% que, em moeda corrigida e com juros, concederia a cada trabalhador despedido o correspondente à indenização que receberia se e quando fosse despedido. Ao invés de uma longa luta na Justiça do Trabalho, o levantamento da quantia depositada nos bancos seria quase que imediata, se não imediata, pois uma simples guia de despedida permitia, como permite, o levantamento da quantia depositada. Estudando esse projeto, o Governo entendeu que deveria acoplá-lo ao Banco Nacional da Habitação, e que o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço seria uma fonte de recursos para o Sistema do Banco Nacional da Habitação. Já não era mais presidente do Banco quando entraram os recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Quando nomeado Ministro do Trabalho, estava em votação, no Congresso, a lei que o instituiu. Coube-me, já então como Ministro do Trabalho, baixar o decreto regulamentador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Foi, entretanto, esta modificação legislativa a mais considerável contribuição para que o sistema financeiro da habitação pudesse ter a dimensão da construção de um número de unidades habitacionais, que chega a mais de um milhão de habitações, como é sabido. Para que o banco pudesse financiar projetos, como o do PLANASA, através do qual, até 1980, 70% dos Municípios brasileiros deverão ter água tratada e cerca de 50%, sistema de esgotos, isto é, toda a infra-estrutura urbana, que não poderia ser resolvida por outra forma, passou a receber esses recursos através do Banco Nacional da Habitação, como também uma série de projetos da maior importância social, que não seriam possíveis sem essa acumulação de capital gerado pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Ao lado disso, como sistema de estabilidade, de tratamento do tempo de serviço, parece-me que foram inegáveis as vantagens do novo sistema, cessando o atrito constante e a luta de classes que daí resultava, ao mesmo tempo que tornava não contenciosas essas relações. Por outro lado, a estabilidade, que se revelava tão ilusória em muitos casos. E eu, como Ministro do Trabalho, tive de enfrentar situações extremamente penosas, das quais creio que a mais dolorosa foi a da falência da Panair do Brasil, e o Ministério do Trabalho não tinha o mínimo recurso para poder atender a esses servidores de 10, 20 e mais anos de serviço, estabilizados, portanto, e que ficaram, da noite para o dia, sem vencimentos, sem seguro, sem a mínima possibilidade de contribuição estatal. O Ministro do Trabalho, naquele momento em que havia uma recessão setorial bastante acentuada, teve de enfrentar esse doloroso drama social e humano, que era dizer nada poder fazer para assegurar essa estabilidade, que estava no papel, mas que, infelizmente, nesses casos de falência e concordata, era apenas ilusória. Outra situação, como o caso Abdalla, levava permanentemente ao Ministério hordas de pedintes, que apelavam para o apoio caritativo, quando, na realidade, tinham direitos, direitos, entretanto, sem efetividade, por falta de correspondência financeira, por um sistema inadequado para o atendimento desse seu direito conquistado efetivamente por tempo de serviço. Deixei o Banco, como disse, antes que esses recursos viessem a se sedimentar. No entanto, creio que o deixei estruturado para funcionar como um sistema financeiro e como um banco central de sistema financeiro. Na retrospectiva desses dez anos decorridos de então, posso avaliar, e creio que devo avaliar, o que representou o Banco. Creio ser uma instituição que merece um grande crédito do País. Além da realização de mais de um milhão de unidades habitacionais, além desses programas de mérito indiscutível, como concorrer para a solução de tantos problemas que vão elevar o nível de vida do povo brasileiro — como a implantação do sistema de água e esgotos e várias outras incursões no terreno social — o Sistema Financeiro de Habitação constituiu-se no centro de um sistema de poupança, mostrou que o povo brasileiro tinha possibilidade de poupar, não apenas a poupança forçada, obrigatória, criada pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, mas a poupança voluntária, através de cadernetas de poupança, através de subscrições de letras imobiliárias. Os instrumentos então criados mostraram bem e deram ao povo brasileiro a idéia, até então apenas iniciada pelas Caixas Econômicas, mas com uma dimensão absolutamente insatisfatória para um país como o Brasil. Mas o sistema criado pelo BNH permitiu houvesse a possibilidade de se colocar à disposição de um sistema soma considerável de recursos. As indústrias de construção civil expandiram-se consideravelmente; os efeitos secundários do sistema foram consideráveis. O emprego da mão-de-obra não qualificada, a inexistência de desemprego, durante esses períodos de recessão, a abertura de frentes de trabalho, enfim, toda uma estratégia social, pode e deve ser creditada à obra meritória do sistema financeiro de habitação e ao Banco Nacional da Habitação. Erros, desacertos, sem dúvida alguma houve. Seria impossível implantar-se um sistema nacional, um sistema complexo — pode-se dizer até mesmo sofisticado — sem que não ocorressem erros e desacertos: erros de gestão, erros de avaliação, programas que não tiveram a dimensão necessária, falta de maturidade de alguns empresários, erros tributados a um pioneirismo absolutamente inevitável na implantação de qualquer sistema desse tipo. Enfim, no balanço há um lado de erros que certamente podem e devem ser debitados, mas, entre créditos e débitos, creio que o crédito do sistema é extraordinário. Não posso imaginar o que seria a situação das cidades brasileiras, com o agravamento do problema urbano, se não houvesse a decisão do Presidente Castello Branco de criar o Sistema Financeiro de Habitação, em 1964. Sabemos do crescimento desordenado das cidades brasileiras; cabemos haver uma taxa de crescimento médio de 2.8; que o crescimento urbano é superior a 5.8 e, portanto, crescem as cidades de uma maneira incontrolada e incontrolável. É impossível evitar-se o êxodo rural; é impossível evitar-se a migração para as grandes cidades. Este fenômeno não é apenas brasileiro, como é sabido, mas mundial. Outra prova, que me parece irrefutável, do acerto do sistema, em suas linhas gerais, está no fato de que um grande país, em estágio de desenvolvimento quanto o nosso, o México, adotou sistema semelhante ao brasileiro, em alguns pontos quase cópias do sistema brasileiro. E para fazê-lo, teve que proceder a uma reforma constitucional, uma vez que a constituição mexicana exigia, impunha ao empresário que tivesse mais de 100 empregados a obrigação de construir residência para seus empregados, obrigação que não tinha, obviamente, aplicação prática, mas era um mandamento constitucional. O México, em 1970, fez uma reforma constitucional para suprimir tal obrigação e para criar um sistema financeiro idêntico ao sistema brasileiro, em que as correlações e as semelhanças são muitas. É um sistema de contribuição patronal, um sistema de retorno em moeda verdadeira, com juros. É um sistema também garantido por seguro, caracterizado por seguro, em que, pela morte do devedor, quita-se a dívida e há consolidação da propriedade para os beneficiários do devedor. Enfim, o modelo brasileiro basicamente seguido. Ao final destes 10 anos há uma grave interrogação — e agora fala o Ministro da Previdência e Assistência Social: seria possível fazer-se o sistema

não financeiro, não bancário, sim paternalista? Seria possível criar-se uma instituição que construísse casas para a camada da população que não pode pagar a prestação? Creio que não. Creio que não seria viável. Isso só seria possível em termos de dotação orçamentária. Não haveria outra forma de obter-se recursos senão através do orçamento, e as forças do orçamento brasileiro são insuficientes, obviamente, para constituir um sistema desse tipo. O que me parece necessário e indiscutível é que nesse momento — e creio que isso está no cerne da decisão do Congresso Nacional ao construir essa Comissão — haja a reflexão sobre se não é chegado o momento de conjugarmos a experiência já obtida pelo Banco com uma retificação de rumos, no sentido de que, a par das aplicações financeiras e do retorno das aplicações feitas para a camada de renda mais elevada da população, não seja possível reservar-se uma parcela dos lucros do Banco para a habitação subsidiada; se não é hora de conjugarmos essa destinação de uma parcela dos lucros, com esforços municipais e estaduais, através da vitalização das COHABs, das companhias de habitação, e através de subsídios que se venham somar a essa destinação de parcela das verbas dos lucros do Banco. Isso me parece absolutamente viável. E parece-me que a reflexão que cabe agora é esta: aproveitar o sistema constituído e montado e introduzir-lhe uma destinação social mais nítida, não no sentido de afastarmos o sistema financeiro com correção monetária e juros, porque ele é poderoso bastante para gerar poupança e lucros que não precisam mais ser acumulados, não devem mais ser acumulados, mas devem ajudar a realização de programas sociais, julgo que seria o momento de conjugarmos esse resultado com o grande progresso que o País, indiscutivelmente, fez nesses 10 anos. Não podemos avaliar o pensamento que norteou a criação do Banco, com os dados atuais. Temos de voltar. Não podemos pensar num país que já tem um produto bruto superior a 80 bilhões de dólares; não podemos pensar no país que já é a 9.ª nação do mundo e que já tem marcas de desenvolvimento econômico consideráveis, devido à política, à continuidade da política econômico-financeira destes anos, a partir de 1964. Por isso mesmo, julgo que o que em 1964 não seria possível, hoje já se torna uma realidade, e o faço um pouco voltado para a experiência que tenho no Ministério. O Deputado Fábio Fonseca, que tem acompanhado atentamente a experiência do Ministério no que se refere à conjugação de esforços com Estados e Municípios, no tocante à assistência médico-hospitalar, sabe bem que, hoje, Estados e Municípios podem, perfeitamente, conjugar esforços, e estão conjugando, com o Governo Federal, com a Previdência Social, e com aplicação de recursos, com a injeção de recursos federais temos conseguido dinamizar sistemas estaduais e sistemas municipais de prestação de serviços médico-hospitalares. Acho que em similitude a essa solução de conjugação de esforços chegamos ao momento em que é possível conjugarmos o êxito indiscutível do sistema financeiro de poupança e empréstimo, do sistema financeiro de habitação, com as virtualidades e as possibilidades de governos estaduais e municipais, e de outros tipos, como cooperativas, como formas associativas, com recursos provenientes da poupança e recursos do Banco Naiconal da Habitação. Coloco-me à disposição dos Srs. Deputados para qualquer esclarecimento adicional. Creio que reproduzi, singelamente, o que me pareceu ser o pensamentto norteador da Lei n.º 4.380, e o papel que me coube, nos 6 meses de gestão, à frente do Banco Nacional da Habitação. Penso ter feito uma avaliação razoavelmente justa do esforço que o Banco Nacional da Habitação e o sistema financeiro de habitação representaram para o País e a imprescindibilidade da criação, naquele momento, desse instrumento poderoso, sem o qual, repito, teríamos instaurado um insuportável caos em todas as cidades brasileiras, onde as tensões sociais teriam se multiplicado a um ponto absolutamente perigoso para as próprias instituições políticas e sociais do País. Muito obrigado. **(Palmas.)**

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Encerrada a exposição do eminente Ministro da Previdência Social e segundo Presidente do Banco Nacional da Habitação, Dr. Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva, a Presidência passa a palavra ao Relator desta CPI, Deputado Fernando Gama, do MDB do Paraná. Tem a palavra S. Ex.ª

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Exm.º Sr. Ministro Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva, que nos honra com sua presença, nesta data, colaborando com a sua inteligência, com os seus conhecimento e com a tradição de uma das figuras de homem público mais respeitável deste País, fornecendo-nos esclarecimentos e dando, afinal, a sua opinião a esta Comissão, que é, efetivamente, do que mais precisamos: da opinião e dos esclarecimentos daqueles que, como V. Ex.ª conhecem tão bem os problemas sociais deste País. Esteve nesta Comissão, prestando depoimento, Sr. Ministro, a primeira Presidente do Banco Nacional da Habitação, hoje Deputada Sandra Cavalcanti. Em seu depoimento a Deputada Sandra Cavalcanti estabeleceu duas fases distintas no tocante à orientação e à filosofia do Banco Nacional da Habitação. A primeira, em decorrência da lei, que tinha um caráter eminentemente social, como, aliás, disse V. Ex.ª e deve ter evidentemente. Declarou-nos S. Ex.ª, a Deputada Sandra Cavalcanti, que o BNH se viabilizaria, mais ou menos dentro desses termos, se continuasse com os recursos que a lei lhe destinou, gerindo aqueles recursos iniciais que seriam verbas orçamentárias, um por cento da folha de pagamento de todas as empresas do País e, ao que parece, também algumas verbas oriundas do Instituto Nacional de Previdência Social — INPS. Com essas verbas haveria condições de atender, pelo caráter desse dinheiro que não custava juros e correção monetária, por conseguinte não eram recursos caros, as finalidades primaciais do BNH, estatuídas no art. 4.º da Lei n.º 4.380, no sentido de dar prioridade às habitações populares. Mas, ao sair do Banco, aquele estabelecimento alterou profundamente as regras iniciais, excluindo, eliminando aquelas fontes de recursos que não eram encarecidos com a correção monetária, para instalar um outro sistema de que, ao que parece, pelo seu depoimento, V. Ex.ª foi o autor, o instrumentador jurídico do sistema. Pergunto a V. Ex.ª, inclusive em face da sua afirmação final, a nosso ver perfeitamente consentânea com o nosso ponto de vista, dizendo que é chegado o momento de o BNH estudar uma fórmula — para isto estamos nesta Comissão Parlamentar de Inquérito — por intermédio da qual se possa, através de um outro instrumental, atender a esta área chamada popular e de mais baixo rendimento. Acha V. Ex.ª que com a exclusão daqueles recursos não inflacionários o Banco tem ainda, hoje, condições de atender às classes menos favorecidas, como é da sua própria constituição?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Respeito muito as convicções e a posição da Deputada Sandra Cavalcanti, minha amiga pessoal. Mas julgo que a concepção de que o Banco havia sido constituído como um banco social, sem idéia de correção monetária, sem o instrumento da correção monetária como centro do sistema, é contrária ao que determina a própria lei que o criou e lei posterior que reafirmou que todas as operações do sistema seriam necessariamente feitas sob a forma de correção monetária. Quanto ao realismo ou irrealismo da possibilidade de subsistir um banco que empreste dinheiro sem correção monetária, a resposta é dada pelo índice de depreciação da moeda que ocorre no País, de 1964 até hoje. Se alguém puder provar-me a viabilidade de qualquer sistema de empréstimo sem correção monetária, apesar desse índice de depreciação será um verdadeiro milagre. Não vejo como, num sistema que tem que emprestar a prazos de 10 a 20 anos — todo empréstimo habitacional é de prazo longo — seja possível montar-se um esquema que dê um retorno em moeda real. De maneira que não me parece que seja possível. O meu desejo é exatamente o de Sandra Cavalcanti: se possível, chegar-se à constituição de um banco social, meramente social, em que fosse viável o retorno, o repagamento em moeda corrigida. Esta experiência tinha sido tentada anteriormente, em período em que a inflação não era tão aguda pela Fundação da Casa Popular, cujas prestações, afinal, Sandra Cavalcanti e eu viemos a receber e que eram tão exíguas que não pagavam o preço do transporte do cobrador para ir recebê-las. De maneira que havia inviabilidade absoluta no sistema. E, ao contrário, desde o seu início, o Banco teve como base a correção monetária, pelos trechos que li. O art. 5.º era absolutamente mandatório. Todas as operações de compra e venda de habitações deviam obedecer à cláusula da correção monetária.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Permita-me V. Ex.ª. Parece que a própria lei já fala nesses recursos não sujeitos a correção monetária, que seriam recursos orçamentários, um por cento das folhas de pagamento, se não me engano. Isto também constava da lei.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Esses recursos eram mínimos em relação aos depósitos, que, no sistema, obedeciam regras gerais fixadas pelo Banco Nacional da Habitação. As Letras Imobiliárias, emitidas pelo Banco, e financiamentos externos têm necessariamente a correção através da taxa cambial. De maneira que a receita do Banco, decorrente de 1% dos aluguéis de difícil cobrança, quase impossível cobrança, era absolutamente insuficientes para que o Banco tivesse qualquer presença nacional, qualquer possibilidade de construir, de resolver o caso de uma simples cidade como o Rio de Janeiro. Portanto, julgo que a solução pela correção monetária, ainda que possa, por persistência do fenômeno inflacionário, ser difícil para uma camada da população, corresponde ao que todo o sistema bancário faz. De maneira que a constituição do Banco, simplesmente com recursos não inflacionários e o retorno sem correção monetária, fatalmente significaria um esgotamento dos recursos financeiros.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Ministro, o quadro, hoje em dia, em termos de Banco Nacional da Habitação, é bastante nítido. Temos observado, através dos depoimentos que têm sido prestados nesta Comissão, que as aplicações do BNH dividem-se em duas faixas. O BNH financiou cerca de um milhão e 80 mil casas, um milhão e 100 mil casas, até agora, e o plano visa, até 1980, a financiar mais 256 mil, 260 mil casas, em números redondos, mais 200 mil casas. Veja V. Ex.ª que a renda do povo brasileiro é baixíssima. Sabemos que a nossa renda **per capita** não atinge efetivamente a mais de 500 dólares; embora tenha melhorado, de um modo geral não atinge essa importância,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
240

segundo dados da Fundação Getúlio Vargas. Quero terminar uma pequena exposição para haurir dos conhecimentos e da inteligência de V. Ex.ª subsídios para que possamos, amanhã, na Comissão, elaborar o relatório. Daí a maneira pela qual estou fazendo as perguntas a V. Ex.ª, mesmo porque V. Ex.ª já nos apontou o caminho. Ao terminar sua exposição, V. Ex.ª declarou: "Quem sabe a esta altura já seja possível até subsidiar os juros e a correção monetária para aquelas camadas que não têm condições de pagar as prestações". São palavras de V. Ex.ª e vieram exatamente ao encontro do nosso ponto de vista, do que pensamos, porque o quadro é este: de um milhão e 100 mil casas, apenas cerca de 230 mil casas foram construídas para mutuários cuja renda atinge até dois salários mínimos — 20%. Em contrapartida, temos no País uma camada, uma área populacional vastíssima que, segundo a própria Fundação Getúlio Vargas, atinge cerca de 70% da população ativa do País e que ganham menos do que dois salários mínimos. Então, veja V. Ex.ª, de um milhão e 100 mil casas financiadas, apenas 20% atenderam a 70% da população brasileira. Os restantes 30% da população ativa brasileira foram beneficiados com 80% das construções do BNH. Isso leva a uma ilação lógica: o BNH, para aqueles que têm condições de arcar com os ônus da correção monetária e dos juros, em função da melhoria das suas rendas particulares, tem podido atender, porque, embora a correção monetária implique aumentos sucessivos dos débitos, todos sabemos que o BNH, hoje, estabelece uma filosofia interessante. Já foi dito aqui, inclusive para mim, como Relator, que não deveríamos nos preocupar com o preço ,nem com o valor da casa e, sim, com o número de prestações. A filosofia do BNH, hoje, está no seguinte pé: o cidadão terá o financiamento de 300 prestações e, ao cabo das 300 prestações, terá uma casa para morar. Agora, em quanto está o débito, se ele tirou 100 e amanhã, daqui a dois ou três anos, o débito estiver em 200, não deve preocupar-se, porque vai pagar em 300 prestações. Na área de maior poder aquisitivo, de certa forma, tem funcionado. Mas na área social, naquela área que mais precisa, tenho a impressão, Sr. Ministro, de que o BNH terá que sofrer uma profunda reformulação, ainda que por subsídios, ou por aluguéis simbólicos, ou qualquer outra fórmula que permita a essas populações adquirirem a casa própria. Ou, se não adquirirem, ao menos dentro de outro espírito, de outra concepção social, que tenham onde habitar, porque a todo o cidadão é assegurado o direito de habitar, como ser humano, algum lugar. Pode não ser através da compra, para adquirir patrimônio, mas ao menos uma forma pela qual ele possa habitar algum lugar. A pergunta que lhe faço é a seguinte: V. Ex.ª concorda com o nosso ponto de vista no sentido de que nesta área social, de menor poder aquisitivo, posta como está a estrutura econômico-financeira, dificilmente essas camadas populares poderão ser atendidas? É a pergunta que faço a V. Ex.ª

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Agradeço muito ao Deputado Fernando Gama porque está defendendo a minha clientela principal, de até três salários mínimos. As razões da minha maior preocupação é que temos que viver dentro da realidade brasileira. Embora o Brasil haja progredido muito, embora a renda **per capita** possa estar, hoje, situada em cerca de 700 dólares, sabemos que a maior parte da população ainda vive com menos de três salários mínimos. Não é por outra razão que o Ministério está dando remédios, procurando solucionar o problema da distribuição de remédios, tentando várias formas de subsídios sociais. Mas, sinceramente, julgo que foi válida a forma de criação do Banco, foi válida a acumulação de capitais que se fez no Banco. Só através de um sistema financeiro que se viabilizasse por trabalhar como todo e qualquer sistema financeiro em moeda real seria possível constituir-se um ativo que já, agora, pode e deve, a meu ver, voltar-se para as camadas menos favorecidas; pode e deve fazê-lo através de uma mudança de atitude. Creio que se deve conservar a possibilidade de aplicação para as camadas mais altas, a juros que elas possam suportar e pagar e, com esses recursos, como eu disse, com os lucros do Banco — que já não mais deve visar a lucros e sim passar à fase distributiva — associar outras entidades, Estados e Municípios, em projetos que vão, realmente, subsidiar essas camadas. O que existe é um esgotamento da própria classe média. A baixa classe média que podia pagar o sistema habitacional, praticamente está esgotada. Alguns programas do Banco não progrediram mais, de fato, pela dificuldade, uma vez que o País não conseguiu debelar a inflação, como se esperava quando foi votada a Lei n.º 4.380. Hoje, já é possível e já se deve pensar numa fórmula que conjugue a aplicação de lucros do Banco com subsídios governamentais. Pensar-se na solução apenas através de subsídios governamentais, a meu ver, também seria ilusório. Não podemos, sem agravamento das causas inflacionárias, fazer um grande programa nacional de construção de habitações populares. Mas acredito que, através de formas que conjuguem utilização dos lucros resultante das aplicações mais rentáveis do Banco — doação de terrenos por parte de municipalidades, ou de Estados, ou de entidades de outra natureza, e uma parte de subsídios federais — seja possível e se deva caminhar para isso. Concordo plenamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Isto porque, veja V. Ex.ª, quantos subsídios, quantos incentivos fiscais existem neste País. Estamos fazendo um estudo — e temos responsabilidade de apresentá-lo à Comissão — sobre o Fundo 157. Se V. Ex.ª quiser levantar o seu 157 — e todos nós temos — que, em 1971, aplicou mil e 900 cruzeiros, não sabe onde está esse dinheiro, porque não se pode levantar esse dinheiro. Agora aumentaram para 5 anos o prazo de ressarcimento desses investimentos. Hoje, tem cerca de 600 cruzeiros apenas, praticamente não tem nada, perdeu-se. Ninguém sabe e ninguém toma conhecimento. Até a televisão, agora, tem feito propaganda de um banco, o Banco Nacional, onde o sujeito diz: "Veja, está no Nacional, coloque no Nacional". Porque ninguém sabe onde está. A primeira expressão daquele cidadão é: "Guarde na pasta do Imposto de Renda". Isso prova que o cidadão não se incomoda com o 157. Seria uma das formas de subsídios que o Governo já perde. No próximo orçamento da União a previsão da receita é da ordem de 400 bilhões de cruzeiros. Pelos cálculos que fiz, o 157 dá cerca de 12 bilhões de cruzeiros, importância igual ao capital atual do Banco do Brasil, que está perdida por aí. Com quem está? Com um grupo. Não seria o caso de se transformar, por exemplo, este 157 em uma forma de subsídio para essas residências, para essas habitações, para aqueles menos favorecidos? Temos os incentivos fiscais para a EMBRATUR, para a SUDAM, para a SUDENE e tantos outros que foram criados. A própria Loteria Esportiva arrecada fortunas semanalmente. Não seria o caso de se criar uma fórmula para se encontrar recursos não inflacionários, ainda que não seja para a compra da casa própria, mas para o cidadão, enquanto não houver o aumento da renda **per capita** neste País, da renda do trabalhador, pague um aluguel simbólico e aquele imóvel continue a ser patrimônio do Governo? Posteriormente — como já foi feita experiência nesse sentido no Brasil — no momento em que melhorar sua renda, então, ele adquirirá o imóvel e aquele aluguel pago servirá como antecipação de prestações. V. Ex.ª acha que esta seria uma fórmula? Sr. Ministro, estou me referindo apenas àquela sua clientela — que V. Ex.ª citou — aqueles de menos de três salários mínimos. Porque os de mais de três salários mínimos, apesar das dificuldades, vão, aos trambolhões, conseguindo adquirir sua casa própria. Esta camada está absolutamente eliminada deste mercado habitacional, porquanto um financiamento de 100 mil cruzeiros — e hoje é muito difícil o cidadão adquirir uma casa ao custo do terreno, porque a especulação imobiliária atingiu níveis inaceitáveis — uma casa de 100 mil cruzeiros representa o mínimo. Tanto que o BNH já levantou o teto. Cem mil cruzeiros divididos em 300 meses, sem juros e correção monetária, correspondem a Cr$ 330,30 por mês, quase a metade do salário mínimo. Então, teríamos que encontrar uma fórmula inclusive esta. Qual é a opinião de V. Ex.ª a respeito desse tipo de incentivo, subsidiando os juros e a correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Evidentemente o destino dos incentivos é matéria de decisão da esfera fazendária. Mas concordo francamente que seria uma boa solução, se se pudesse destinar um tipo de incentivo, um tipo de subsídio para ajudar aqueles que, de fato, não podem pagar as prestações. Deve haver dois BNHs, ou dois setores do BNH, na realidade: um, que vise a lucros, que seja um sistema que eu reputo válido e que é este que aí está, responsável por tantos empregos, pela construção de mais de um milhão de habitação e por uma série de soluções dos problemas urbanos. Mas deve haver outro BNH, ou outra seção ou departamento do BNH, com nítida destinação social. Creio que é chegado o momento de se tentar chegar a esta solução, para a qual é preciso que haja subsídios, sem dúvida nenhuma, conjugados à aplicação de lucros do sistema. Gostaria de lembrar que participei do Conselho do BNH, no final do Governo Médici, por um período curto, onde tinha como meu companheiro o ex-Ministro Hélio Beltrão, e ambos já manifestávamos esta idéia, absolutamente necessária. Chegou o momento de o BNH entender que há dois campos de atuação: um, financeiro, válido, muito bom; outro, que terá que ser crescente para atender às necessidades sociais dentro de uma realidade.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma última pergunta, Sr. Ministro. Qual a sua opinião a respeito da recente decisão do BNH ao permitir que se processe amortização das dívidas, ou a entrada correspondente à poupança para a compra da casa própria, através do levantamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço? Vou adiantar a nossa opinião para que V. Ex.ª dê a sua. Para um trabalhador que desconta e tem na sua conta bancária do Fundo de Garantia aqueles 8%, se ganhar dois a três salários mínimos, esse percentual representa muito pouco. Em cinco anos, esta importância, com correção monetária etc., não há de ser vultosa. O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço constitui o único patrimônio do trabalhador, uma vez que aquele instituto a que V. Ex.ª se referiu, da estabilidade, foi suprimido. Suprimido não foi, apenas caiu em desuso, porque ninguém mais emprega alguém neste País a não ser com a opção pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Desta forma, o Fundo de Garantia passou a ser o patrimônio do trabalhador. O trabalhador, premido — veja V. Ex.ª a argumentação que desejo

desenvolver, para que V. Ex.ª emita a sua abalizadíssima e respeitável opinião a respeito do assunto — esse trabalhador de dois a três salários mínimos, ao cabo de 5 anos, porque o decreto exige 5 anos de depósito, terá uma importância de 30 ou 40 mil cruzeiros na sua conta do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço — talvez nem isso — abre mão daquele patrimônio e amortiza a dívida. Estou falando em termos da sua clientela, apenas em termos da sua clientela, como disse V. Ex.ª Ele abre mão daquele seu único patrimônio e amortiza o quê? Amortiza apenas a correção monetária. Quer dizer, ele paga a correção monetária, aquela que faz crescer sua dívida. Se ele tem uma dívida de 100 mil cruzeiros, após cinco anos, segundo os cálculos, estará em quase 160 mil cruzeiros. Esse trabalhador lança mão dos seus 30 ou 40 mil cruzeiros para amortizar uma parte da correção monetária e continua devendo da mesma maneira e pagando a prestação, que pode baixar, talvez, 10, 20 ou 30%. Mas ele fica sem aquele patrimônio que é sua garantia, no caso de desemprego. Finalmente, concluindo, qual é a sua opinião sobre essa nova modalidade de aplicação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na amortização das dívidas, para a sua clientela?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — A resposta exige uma reflexão. Eu vejo sempre com preocupação o levantamento da conta do Fundo de Garantia. Há dias, os jornais noticiaram que eu estaria preparando um projeto de lei para dificultar o levantamento. Não é absolutamente exato; este assunto não está filiado ao meu Ministério e não recebi esta incumbência do Presidente. De maneira que não estou adiantando nenhuma idéia com relação a isso, mas julgo que o Fundo de Garantia é um patrimônio muito importante para o trabalhador em sua vida e nas vicissitudes da sua vida de trabalho. Portanto, o levantamento do Fundo sempre me preocupa. É verdade que o levantamento para pagar a casa própria não seria dissipatório, seria a transferência de uma conta de poupança para um bem de capital. Mas julgo que a minha clientela talvez não possa avaliar muito bem a sua força para poder pagar a dívida, pela compra da casa, por exemplo. E o ato de levantamento e de aplicação em amortização do débito pode significar uma dificuldade futura. Eu veria com alguma preocupação o favorecimento dessa situação, mas não julgo que seja um levantamento dissipatório. É a aplicação de uma poupança que está sob a forma de um depósito bancário corrigido para o pagamento de um bem que, afinal, é do seu patrimônio e que, em caso de necessidade, ele poderá vender, certamente apurando um resultado. Portanto, não veria um grave inconveniente se houvesse aplicação efetiva no pagamento do preço da casa. Agora, o que precisamos é encontrar fórmulas para que esta minha clientela, esta camada mais baixa, receba casa a um custo mais baixo e com prestações que ela, afinal, possa pagar, dentro do seu salário — que sabemos qual é — e possa, realmente, reservar uma parte do seu salário, que, sabemos, é bem pouco.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Ministro, agradeço sua atenção e posso dizer que V. Ex.ª prestou uma colaboração inestimável a esta Comissão, cujo objetivo outro não é senão encontrar algumas soluções, dentro da esfera da nossa competência, para aqueles erros e desacertos que ainda existem no BNH. Esta é a função primordial desta Comissão, e V. Ex.ª, nesta tarde, honrando-nos com sua presença, trouxe-nos também o fulgor da sua inteligência para que possamos orientar-nos com suas palavras, quando da elaboração do nosso relatório. Muito obrigado, Sr. Ministro.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Henrique Pretti, Vice-Presidente desta Comissão e representante da ARENA do Estado do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Deputado Dib Cherem, Exm.º Sr. Ministro Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva, Srs. Deputados, em primeiro lugar, Sr. Ministro, quero dizer da nossa satisfação em tê-lo conosco nesta CPI, onde, uma vez mais, a inteligência de V. Ex.ª velo trazer a todos nós novos caminhos, novos esclarecimentos sobre o que se propõe esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Eu não teria nenhuma pergunta a dirigir a V. Ex.ª após a explanação que fez e as perguntas feitas pelo nosso Relator. Apenas uma explicação que me não tem satisfeito: por que a implantação do sistema não foi feita através dos próprios bancos? Disse V. Ex.ª que foi vetada esta idéia pelo Sistema Monetário. Perguntaria a V. Ex.ª: em que se baseou o Sistema Monetário para vetar aquilo que propunha V. Ex.ª na ocasião, como Presidente do BNH?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — É uma pergunta muito interessante. Tem interesse inclusive histórico, porque me parece que muitos dos erros que se podem debitar ao Sistema provieram desta negativa. Procurei o então Diretor do Banco, José Eduardo Oliveira Pena, primeiro o Presidente da Federação dos Bancos, que era, então, o banqueiro Laír Dea Santos, e, depois de uma longa tentativa de convencimento, a Federação nos apoiou. Levei, então, ao Conselho Monetário, de que fazia parte como Presidente do BNH, e propus que os Bancos fossem autorizados a criar departamentos com carteiras para aplicação no Sistema Financeiro de Habitação. E, com grande surpresa para mim, foram os próprios representantes dos bancos da iniciativa privada que se opuseram à adoção da medida. Argumentavam o seguinte: num passado não muito remoto, os bancos haviam comprado imóveis. Um deles — posso dizer o nome porque é fato público — o Banco Oliveira Roxo, havia entrado numa política especulativa em relação a imóveis, comprando terrenos, prédios, perdera a liquidez e chegara o momento de dificuldade financeira e de liquidação, por ter um patrimônio imobilizado. Então esse fantasma do que sucedera anteriormente é que dava aos representantes dos bancos privados a idéia da oposição. Contra-argumentei que não se cogitava disto. Os bancos não poderiam comprar imóveis. Os bancos iam apenas emitir letras imobiliárias com garantia real, com a garantia de imóveis. Essas letras eram papéis de crédito idênticos a faturas e duplicatas de compra de geladeiras, de eletrodomésticos, e eles transacionavam sem nenhum problema. E, ao contrário, tinham uma garantia muito mais sólida, que era uma garantia real. Mas os bancos não especulariam o imóvel. Fariam apenas uma operação de desconto de um papel, como fazem as sociedades de crédito imobiliário, que são proibidas, pela própria lei que criou o Banco, de comprar, elas próprias, imóveis. Aos bancos também seria proibido. Foi inútil, entretanto, a argumentação. Diziam que não convinha aos bancos entrar no negócio imobiliário, e, sob esta alegação, o Conselho Monetário acabou votando no sentido contrário à minha proposição. Procurei o Presidente do Conselho Monetário, o meu amigo Prof. Otávio Gouveia de Bulhões, esclareci: S. S.ª não objetou, mas realmente não conduziu a votação no sentido de que prevalecesse o que me parecia tão lógico, que seria aproveitar a experiência bancária — cadastro, conhecimento de clientes, recursos financeiros, recursos humanos — para implantar o Sistema. Infelizmente, este é um erro histórico, parece-me. Muito obrigado.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Obrigado a V. Ex.ª, Sr. Ministro. Terminando, cumprimento-o pela sugestão que deu a esta Comissão, porque ela vem ao encontro da opinião de vários de seus membros. É que chegou a hora de o BNH modificar o seu sistema de funcionamento, para que possamos, realmente, atender àquilo a que se propõe o próprio Governo do Presidente Geisel, que é atingir o homem. Assim sendo, agradeço, uma vez mais, a atenção dispensada por V. Ex.ª e o cumprimento pela brilhante explanação que fez a esta Comissão. Dou-me por satisfeito, Sr. Presidente. Muito obrigado, Sr. Ministro.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Muito obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Mais dois Parlamentares para inquirir o ilustre Ministro Nascimento e Silva. Concedo a palavra ao representante do MDB de Minas Gerais, Deputado Fábio Fonseca.

O SR.º DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Ministro, até há pouco tempo, parecia que V. Ex.ª era o pai das financeiras, e o fato histórico vem demonstrar agora que V. Ex.ª não é o pai das financeiras. (Risos.) Aliás, eu também tinha minhas dúvidas, mas foi bom o esclarecimento de V. Ex.ª, porque aí ficou mesmo limpa a questão. Acho também, Sr. Ministro — e gostaria de ouvir a opinião de V. Ex.ª — que a formação de um banco habitacional social e um outro banco de desenvolvimento urbano viria resolver um dos problemas mais graves, e até um dos órgãos do seu Ministério poderia também completar este triângulo, para que o êxodo rural não se processasse da maneira como se está processando, agravando progressivamente o problema das grandes cidades, com os chamados subfavelamentos, favelamentos, e estamos, assim, praticamente com os recursos superlotados nas grandes Capitais, em face deste problema de o homem sair do campo. A industrialização das grandes cidades vem criar um mercado de trabalho. Esse mercado de trabalho, através dos meios de comunicação, chegou até o campo e mostrou que o homem do campo, ali não tendo nada, deveria procurar a cidade. Então, ocorreu uma migração ponderável para a cidade, que vem criar o problema social, que é o problema habitacional urbano. Perguntaria a V. Ex.ª o seguinte: com o lucro que realmente existe — e V. Ex.ª bem declarou — poderia ser criado o banco de desenvolvimento urbano, que financiaria, naturalmente, apartamentos, construções de mais alto custo, e o banco habitacional social para financiar a casa no meio rural ou também na área suburbana, com prestações compatíveis com o salário que recebe o nosso trabalhador?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Deputado Fábio Fonseca, não estou em condições de dizer qual seria a melhor solução. A mim me parece que seria criar, no BNH, dois departamentos, para haver uma intercomunicação do sistema lucrativo com o subsidiado. E o BNH poderia acentuar a sua destinação social com esses departamentos para esse tipo de programa. Ao mesmo tempo, aproveitaríamos a organização de uma

PRC Nº 112/1976 241

instituição que já tem grande experiência em vários setores e a comunicação do setor lucrativo, que seria uma destinação do lucro desse próprio banco. Mas isto exigiria reflexão um pouco maior. Quando me referi à conversa que mantive com Hélio Beltrão, quis mostrar que esse meu pensamento foi anterior à minha ascenção à Pasta previdenciária. Foi o trato do problema, verificando quanto o Banco progredira desde a época em que deixei de ser seu Presidente, no sentido de acumular lucros, e quanto o programa social deixara de ter a mesma expansão. Então, parecia-nos, como me parece até agora, que chegara o momento de o Banco desdobrar suas atividades numa atividade nitidamente bancária, lucrativa, e numa outra social, a qual poderia ser subsidiada também através de recursos, como incentivos fiscais e outros. Julgo que não deveria ser um banco exclusivamente urbano. Somos de uma área mineira, onde o problema do barbeiro é muito sério. Julgo que um doc, às vezes, no financiamento que o Banco do Brasil dá aos empreendimentos rurais deveria e poderia ser destinado à melhoria de habitações rurais, sem o que não conseguiremos nunca deter o homem no campo e criar condições de saúde para ele. De maneira que acredito que um programa social bem baseado, conjugando, por exemplo, a ação do Banco do Brasil, ao conceder empréstimos para a área rural, ao invés de limitar-se a investimentos fixos, financiar semoventes ou outro tipo de financiamento, também se preocupasse com a melhoria das habitações na área rural. E o BNH, pelo seu departamento social, poderia ser, digamos, o vetor dessa nova orientação. O que hoje me sugere — evidentemente que isto exigiria uma reflexão mais profunda — seria aproveitar a estrutura e o funcionamento do BNH, a lucratividade e a comunicabilidade do sistema, para que um departamento se constitua com destinação social mais nítida.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Quer dizer que V. Ex.ª pode, perfeitamente, contribuir, através do Ministério que dirige, com aquela taxa que cai sobre os produtos agrícolas, para a gente desapropriar as glebas de terra para o BNH entrar e fazer a construção e fixarmos o homem no meio rural?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Não, eu não veria como necessidade a desapropriação. Veria, por exemplo, a conjugação de um plano através do qual, primeiro, se melhorassem as condições de habitação, no sentido da saúde pública. O devedor seria o proprietário da terra, o fazendeiro, o empresário. Este seria um plano. O Banco do Brasil, ao conceder financiamento rural, poderia e deveria exigir que uma parte dele, ao invés de ser aplicada apenas em curral, fosse também aplicada para o homem, melhorando as habitações, sem o que um problema como o do barbeiro nunca será resolvido. Vamos ficar na estaca zero. Mas a área da saúde está precisando muito dos meus recursos. Acho que o BNH poderia drenar mais recursos do que o meu Ministério. (Risos.) E não desejo, absolutamente, entrar noutro território.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Vamos voltar àquela conversa antiga, para termos o controle e a erradicação da doença de Chagas. Havia um entendimento entre os Ministérios do Interior, da Previdência e da Saúde. Então, os três se completariam, e a abertura daquelas taxas que incidem sobre os produtos agrícolas viria completar o esforço conjunto dos Ministérios do Interior e da Saúde. Teríamos, realmente, um povo mais forte. Não teríamos 12 milhões de chagásicos, que diminuem o Produto Interno Bruto. Esta é uma lembrançazinha que ainda vou cobrar posteriormente. Terminando, Sr. Ministro, achei também uma idéia inteligentíssima de V. Ex.ª a criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Realmente, era uma luta violenta do individuo, quando ia completar um tempo para ter a sua permanência, os seus direitos. Quando um empregado completava 8 anos, até menos, imediatamente o colocavam na rua, e até que a Justiça do Trabalho resolvesse, o individuo já havia morrido. E a criação do Fundo de Garantia foi uma solução social que deve ser enfatizada neste momento, assim como a sua decisão de ontem, quando V. Ex.ª resolveu auxiliar a Central de Medicamentos, para que o centro de decisões ficasse aqui em nosso País para o desenvolvimento dos nossos fármacos, dentro daquela linha que já está reconhecida por V. Ex.ª E quero, nesta hora, além de já lhe ter telegrafado, cumprimentá-lo publicamente por mais esta medida, que foi salutar para nós e vai também ceifar uma hemorragia violenta de divisas de que sofremos permanentemente. No mais, Sr. Ministro, estou bastante satisfeito e parece que V. Ex.ª esposa os pontos de vista os mais elevados no campo social, e nós não poderíamos esperar outra coisa. Terminando, agradeço a oportunidade, e estaremos naquela Comissão como uma extensão também do seu Ministério para as soluções da medicina curativa.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Muito obrigado, Deputado. Agradecendo as palavras generosas que disse a meu respeito, queria lembrar que, quando do nosso primeiro contato, havia alguma suspeita de que eu, como se pensou que eu fosse o pai das financeiras, fosse desviar a preocupação nacional do problema de os insumos farmacêuticos serem crescentemente feitos no País. Mas, ao contrário, um dos movimentos essenciais para, ao invés de uma afirmação meramente verbal, passarmos para o terreno efetivo das decisões foi a elaboração e a aprovação da relação básica de medicamentos. De maneira que, através disto, estamos conseguindo impor, nos nossos hospitais, nos hospitais conveniados a nós e na rede oficial, como a Marinha, a aplicação da relação básica de medicamentos. Com isto, acredito que conseguiremos mudar consideravelmente o quadro encontrado com relação à indústria farmacêutica, no tocante à sua nacionalização. Muito obrigado.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Eu o cumprimento. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o ilustre Ministro, o Deputado representante da ARENA do Estado do Pará, Jorge Arbage.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente, eminente Ministros Nascimento e Silva, Srs. Membros da Comissão Parlamentar de Inquérito, como preâmbulo de duas perguntas que desejo formular a V. Ex.ª, Sr. Ministro, cumprimento-o pela singeleza e segurança com que discorreu sobre o problema habitacional do nosso País, com a experiência de ex-Presidente do Banco Nacional da Habitação. V. Ex.ª realmente demonstra, com muita seriedade, ser um profundo conhecedor deste problema no Brasil. Sr. Ministro, tem havido certo confusionismo em termos de definição do que seja a casa própria e a habitação. Em relação à primeira, é certo que o BNH vem adotando uma política racional para atender à demanda de mutuários cuja renda familiar atinja os índices exigidos para os limites dos financiamentos. Quanto à segunda, isto é, à habitação, parece-nos estar mais ligada às pessoas de baixa renda, portanto, aquelas que não podem adquirir a chamada casa própria. V. Ex.ª, como profundo conhecedor que é da problemática habitacional, poderia esclarecer-nos se há ou não viabilidade de o Ministério da Previdência tomar a si, a iniciativa da construção de habitações do tipo econômicas para os segurados do INPS, ou, mais precisamente, para os que têm remuneração até três salários mínimos, utilizando-se, para a execução dessa tarefa, de recursos do Governo e de outras fontes injetoras, de modo que o custo operacional do imóvel não ultrapasse os limites da capacidade do adquirente, durante o curso da amortização?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — A resposta é simples. E, como sempre, faço-a singelamente. Só poderia assumir esta nova obrigação com prejuízo dos programas a cargo do Ministério, que julgo de importância pelo menos igual à da habitação. Eu teria que desviar verbas que atualmente são destinadas ao serviço médico-hospitalar, à produção e entrega gratuita de medicamentos, ao programa CEME, enfim, aos vários programas a cargo do Ministério. O Ministério não dispõe de verbas suficientes para iniciar um outro programa, especialmente da envergadura que deve ter um programa habitacional. Julgo — isto sim — que, existindo um banco com experiência, lucros acumulados, como é o BNH, a solução mais natural é que esse banco receba do Governo a incumbência de rever o seu programa, a sua forma de atuação, para que, sem prejuízo da sua atividade lucrativa, exerça essa missão, essa função. Não creio que seja possível que a Previdência Social possa encarregar-se desse programa sem prejuízo da manutenção e até da expansão dos programas de defesa da saúde e de fornecimento de medicamentos.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — A resposta de V. Ex.ª, Sr. Ministro, de certo modo é convincente. Mas indagaria a V. Ex.ª: se o Ministério da Previdência, assumindo a responsabilidade dessa iniciativa, tivesse recursos injetados pelo Governo, até mesmo alguns repassados pelo próprio Banco Nacional da Habitação, para reforçar o sistema de aplicação por via deste Ministério? Há poucos instantes, inclusive sugeriu V. Ex.ª, com muita autoridade, que o próprio BNH possua duas estruturas, dois departamentos para atender às diversas finalidades em relação aos imóveis, digamos, dos que têm alta renda familiar e dos que têm baixa renda familiar. E se esses recursos, não só os do BNH, mas de outras fontes governamentais fossem repassados? Não seria uma política mais adequada, mais apropriada para atender à demanda desse imenso número de filiados do INPS que precisam, realmente, adquirir sua habitação dentro das possibilidades dos seus rendimentos familiares?

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Evidentemente que o Ministério poderia encarregar-se de um novo programa. Mas para isto teria que montar uma estrutura toda nova...

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Correto.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — ... o que não me parece conveniente, existindo o BNH com uma estrutura, uma dimensão e uma presença nacionais. Creio que, em termos de economicidade, a solução natural é que o BNH — que é subordinado ao Ministério que também tem destinação social, o Ministério do Interior — se encarregue disso. Julgo que esta solução, de qualquer maneira, seria a mais adequada.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Uma segunda pergunta, Sr. Ministro. V. Ex.ª, reconhecidamente, tem sido o campeão das criações sociais no Brasil de hoje. Tem demonstrado uma sensibilidade mais de político que de empresário bem sucedido. Profeticamente ou não, já se diz até que V. Ex.ª é o indicado para confeccionar o modelo brasileiro, justamente sua especialidade de empresário. Perguntaria a V. Ex.ª, ou melhor, diria a V. Ex.ª: o BNH resiste a esta ótica social. Seria questão de localização no CDS? Não seria o caso de trazê-lo para a órbita do Ministério da Previdência e Assistência Social? (Risos.)

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Muito obrigado pelas amáveis, generosas e muito exageradas referências à minha atividade.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Em absoluto. Justas em relação ao que V. Ex.ª representa na história deste País.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Muito obrigado. Conformo-me. Mas a pergunta é bastante embaraçosa. Absorver um Banco... acho que ele está bem situado no Ministério do Interior. Quando terminava o Governo Castello Branco, estávamos votando, preparando o que se iria converter no Decreto-lei n.º 200, a reestruturação governamental, e o Presidente Castello Branco nos convocou para discutir a posição do BNH, onde este deveria ficar. O Ministro Bulhões e o Ministro Campos julgavam que deveria ser filiado ao Ministério da Fazenda, por ser uma entidade nitidamente do sistema financeiro, subordinada, naturalmente, às decisões do Conselho Monetário Nacional, como esta a que me referi. Eu não tinha que ter autorização do Conselho Monetário Nacional para tomar determinada decisão com relação à gestão. Mas o Presidente Castello Branco ouviu-me também, e finalmente julgamos que o Ministério do Interior — e foi a decisão do Presidente — seria o mais adequado, porque o Ministério do Interior tem a seu cargo o desenvolvimento regional. De maneira que com isto se daria ao Banco, ainda que mantida a estrutura de uma entidade bancária, uma ligação com a vida local, principalmente com o Município. O Presidente Castello Branco julgava que a revitalização política do País deveria partir da revitalização do Município e que o BNH seria um fator de muita importância para isto. De maneira que eu ainda sou fiel a este pensamento do Presidente: julgo que no Ministério do Interior ele pode ter esta destinação. O Ministério do Interior tem a seu cargo uma extensa obra social. Ele está vinculado ao CDS, as suas decisões basicamente são da área social. De maneira que acredito esteja bem no Ministério do Interior. E o Deputado há de concordar que a Previdência tem muita mão-de-obra. (Risos.)

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Ministro, quando formulamos esta segunda pergunta a V. Ex.ª, é evidente que ela não implica em nenhuma crítica ao Ministério do Interior, em cujo titular reconhecemos o maior idealista no sentido de bem servir aos interesses deste País. Todavia, V. Ex.ª há de convir que, ao ensejo desse pensamento do saudoso e sempre lembrado Presidente Castello Branco, as estruturas ministeriais estavam, realmente, muito aquém daquilo que elas representam hoje. O Ministério do Interior tem, em verdade, uma gama de encargos em todo o território nacional, de modo que — é um pensamento pessoal que, repito, não implica em nenhuma crítica ao Ministério do Interior, ao contrário, sempre louvamos a atuação do seu titular — entendemos, e por isso formulamos a pergunta, que o Ministério da Previdência Social seria o mais adequado para inserir no seu contexto o Plano Nacional de Habitação, pelas implicações sociais que ele tem, no quadro social brasileiro. É exatamente esta a razão de nossa pergunta, à qual aduzimos mais — e permita-me fazê-lo, sem nenhum objetivo de endeusar V. Ex.ª, uma das figuras mais respeitáveis deste País, também um estudioso da matéria. V. Ex.ª já deu provas cabais do seu conhecimento sobre o problema da habitação no Brasil. Então, conciliavam-se as duas coisas, precisamente no momento em que V. Ex.ª, tão brilhantemente, dirige o Ministério da Previdência Social. Mas, Sr. Ministro, respeitando o ponto de vista de V. Ex.ª, dou-me por satisfeito e felicito, hoje, a Comissão Parlamentar de Inquérito, presidida pelo nosso eminente e querido amigo e companheiro Deputado Dib Cherem, por ter tido a oportunidade de ouvir a brilhante explanação feita por V. Ex.ª, repito, com tanta singeliza, mas com tamanha segurança. Era o que tinha a dizer.

O SR. DEPOENTE (Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados, antes de encerrarmos a sessão e de agradecermos a presença do Ministro Nascimento e Silva, tenho dois avisos a fazer: a Comissão está convocada para a próxima quarta-feira, dia 11 de agosto, a partir das 9 horas, para tomada dos seguintes depoimentos: do Dr. Paulo Gaetani, Diretor-Regional do BNH de Belo Horizonte; do Dr. Oswaldo Iório, Diretor do BNH; do Dr. Hélio Edwal de Sales Lopes, Diretor da Carteira de Operações de Natureza Social do BNH; do Dr. Honório Pettersen Hungria, Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais do BNH; do Dr. Luiz Antônio Sande, Assessor de Planejamento e Coordenação do BNH e do Dr. Maurício Shulman, Presidente do BNH. Os depoimentos serão encerrados, rigorosamente, dentro do prazo. A Presidência solicitará uma prorrogação de 60 dias para a elaboração do relatório. Também faremos uma reunião interna, para decidirmos sobre a conveniência ou não da convocação de autoridades e de pessoas ligadas à empresa privada que não puderam comparecer a esta Comissão Parlamentar de Inquérito em reuniões anteriormente marcadas. Sr. Ministro dos Negócios da Previdência Social, a Comissão Parlamentar de Inquérito que investiga o desempenho dos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação assinalou, com sua presença, nesta tarde, importante marco na conclusão de seus trabalhos. V. Ex.ª, como consagrado jornalista, como advogado dos mais brilhantes deste País, com sua experiência empresarial, como Ministro de Estado, já ocupou a Pasta do Trabalho, a Presidência do BNH e agora recebeu essa incumbência histórica de consolidar, em nosso País, a unificação da Previdência Social, através da criação do Ministério da Previdência Social, que V. Ex.ª implantou com inteligência, com patriotismo e com elevado espírito público. O Governo Revolucionário marcou, sem dúvida alguma, para a Nação brasileira, com a criação do Ministério da Previdência Social, o objetivo talvez mais forte, ambicionado pela nacionalidade: a solução dos nossos problemas sociais. O depoimento de V. Ex.ª foi marcante, Sr. Ministro, e representa expressiva contribuição a esta Comissão Parlamentar de Inquérito que, acima dos partidos políticos e atendendo a desejo expresso de S. Ex.ª o Sr. Presidente da República, General Ernesto Geisel, deseja oferecer uma contribuição para que se aperfeiçoe, neste País, a política habitacional do Governo, trabalho para o qual todos os Deputados estão imbuídos dos mais sadios propósitos. Agradecemos, pois, a presença, hoje, na Comissão Parlamentar de Inquérito, do Sr. Ministro da Previdência Social, Dr. Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva. Declaramos encerrada a presente sessão e convidamos os Srs. Deputados a conduzirem o Sr. Ministro Nascimento e Silva até a porta principal do edifício da Câmara dos Deputados.

18.ª Reunião, realizada em 11-8-76

1.º Depoente: MAURICIO SCHULMAN

Presidente do Banco Nacional da Habitação

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 18.ª reunião da CPI destinada a investigar o desempenho e comportamento de todos os órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação.

A Secretária procederá à leitura da Ata da reunião anterior.

(Leitura da Ata.)

Em discussão a Ata. Não havendo impugnação, considero-a aprovada. A Presidência comunica aos membros desta CPI que recebeu informações de várias autoridades que responderam a quesitos formulados pelos Srs. Parlamentares. Determinou, a Presidência, também, o levantamento de todas as diligências da CPI, a fim de verificar quais as autoridades que ainda não responderam a esta Comissão, dentro do prazo. Como os pedidos foram reiterados e, persistindo a negativa de resposta, esta Presidência vai fazê-los por via judicial, conforme determina a legislação. Srs. Deputados, na reunião de hoje estarão presentes o Presidente e dois Diretores do Banco Nacional da Habitação, que irão depor nesta Comissão. A CPI é um instituto jurídico parlamentar fundamentado no art. 37 da Constituição Federal, foi constituída por requerimento encabeçado pelo Deputado Fernando Gama e que contou com as assinaturas do número regimental de Deputados para sua constituição automática. Ela é amparada regimentalmente nos arts. 37 e 39 do Regimento Interno, e as atribuições de Presidência são as deferidas aos Presidentes de Comissões Permanentes, Técnicas e Especiais. Subsidiariamente é amparada no Código de Processo Penal e na Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952, que assim dispõe:

"Art. 1.º As Comissões Parlamentares de Inquérito criadas na forma do art. 53 da Constituição Federal, terão amplamente ação nas pesquisas destinadas a apurar os fatos determinados que deram origem à sua formação.

Parágrafo único. A criação de Comissão Parlamentar de Inquérito dependerá de deliberação plenária, se não for determinada pelo terço da totalidade dos membros da Câmara dos Deputados ou do Senado.

Art. 2.º No exercício de suas atribuições, poderão as Comissões Parlamentares de Inquérito determinar as diligências que reputarem necessárias e requerer a convocação de ministros de Estado, tomar o depoimento de quaisquer autoridades federais, estaduais ou municipais, ouvir os in-

Loteria Câmara 4
PRC Nº 112/1976
242

diciados, inquirir testemunhas sob compromisso, requisitar de repartições públicas e autárquicas informações e documentos, e transportar-se aos lugares onde se fizer mister a sua presença.

Art. 3.º Indiciados e testemunhas serão intimados de acordo com as prescrições estabelecidas na legislação penal.

Parágrafo único. Em caso de não comparecimento de testemunha sem motivo justificado, a sua intimação será solicitada ao Juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal.

Art. 4.º Constitui crime:

I — Impedir, ou tentar impedir mediante violência, ameaça ou assuadas, o regular funcionamento de Comissão Parlamentar de Inquérito, ou o livre exercício das atribuições de qualquer dos seus membros. Pena: a do art. 329 do Código Penal.

II — Fazer afirmação falsa, ou negar ou calar a verdade como testemunha, perito, tradutor ou intérprete, perante a Comissão Parlamentar de Inquérito. Pena: a do art. 342 do Código Penal.

Art. 5.º As Comissões Parlamentares de Inquérito apresentarão relatório de seus trabalhos à respectiva Câmara, concluindo por projeto de resolução.

§ 1.º Se forem diversos os fatos objeto de inquérito a comissão dirá, em separado, sobre cada um, podendo fazê-lo antes mesmo de finda a investigação dos demais.

§ 2.º A incumbência da Comissão Parlamentar de Inquérito termina com a sessão legislativa em que tiver sido outorgada, salvo deliberação da respectiva Câmara, prorrogando-a dentro da legislação em curso.

Art. 6.º O processo e a instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve esta lei, no que lhes for aplicável, às normas do processo penal.

Art. 6.º O processo e a instrução dos inquéritos obedecerão ao que prescreve esta lei, no que lhes for aplicável, às normas do processo penal.

Os depoimentos ficarão à disposição dos interessados até o final da legislatura."

Compõem esta Comissão 11 Deputados, seis representando a Maioria, a Aliança Renovadora Nacional, e cinco representando a Minoria, o MDB. Relator-Geral da Comissão: Deputado Fernando Gama. Já depuseram nesta Comissão vinte e uma autoridades. Foram realizadas 17 reuniões, sendo 13 plenárias e 4 reuniões internas. Os depoentes a serem ouvidos hoje seriam os últimos da primeira fase dos trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito. Entretanto, algumas autoridades, por motivos justificados, não puderam comparecer. Realizaremos uma reunião interna para decidir sobre as autoridades que não puderam comparecer e marcar dias, se assim a Comissão decidir, para que prestem depoimentos. A Presidência também solicitou a prorrogação dos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito, em virtude da complexidade do seu relatório. O prazo facultado pelo Regimento Interno para a duração da Comissão vai até 29 de agosto, com prorrogação admitida de 60. Assim, esta Comissão poderá funcionar até o dia 29 de outubro, quando deverão estar concluídos todos os seus trabalhos e as providências que julgar necessárias, através de resoluções, medidas judiciárias ou de ordem administrativa. A Presidência convida para tomar assento à Mesa o Dr. Maurício Schulmann, Presidente do Banco Nacional da Habitação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, vamos fazer uma reunião interna da Comissão, como V. Ex.ª determinou, para tratar de assuntos administrativos e de assuntos de interesse interno da Comissão. Antes, quero sugerir a V. Ex.ª que submeta a Plenário a indicação de V. Ex.ª, de prorrogação, por 60 dias, de nossos trabalhos, para que fique formalizada essa prorrogação e possamos, posteriormente, tratar dos assuntos internos da Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — A Presidência esclarece que esta proposta foi feita na reunião anterior, à qual V. Ex.ª não esteve presente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A proposta foi aprovada pelo Plenário?

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Foi aprovada pelo Plenário.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço a informação.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — V. Ex.ª por razões superiores, teve que ausentar-se, na última reunião, e a proposta de prorrogação foi aprovada pelo Plenário. A prorrogação já foi solicitada, através do Plenário deste Colegiado, ao Presidente da Câmara dos Deputados, que também a aprovou. O Presidente do Banco Nacional da Habitação, Dr. Maurício Schulmann, é Engenheiro Civil, formado pela Escola de Engenharia da Universidade do Paraná, com estágio de Eletricidade na França. Atividades: Companhia Paranaense de Energia Elétrica (COPEL); Engenheiro-Chefe da Divisão de Estudos Contratados, Chefe do Departamento de Engenharia e Superintendente Técnico; de 1956 a 1960, membro do Grupo Especial de Energia Elétrica, do Plano de Desenvolvimento Econômico do Estado do Paraná; Diretor do Departamento de Água e Energia Elétrica do Estado do Paraná; Diretor-Administrativo da Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná; Representante do Paraná no Conselho Consultivo e Coordenador das Centrais Elétricas de Urubupungá; Diretor-Técnico da COPEL; Membro do Conselho de Administração da Central Elétrica de Capivari (ELETROCAP); Membro do Conselho Deliberativo do Instituto de Engenharia do Paraná; Assessor do Ministério de Planejamento e Coordenação Geral; Diretor da COPEL; Diretor de Gestão Empresarial da ELETROBRÁS; Secretário de Fazenda do Estado do Paraná; Presidente do Banco Nacional da Habitação, atualmente; Membro do Conselho Monetário Nacional e Membro do Conselho do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico. Vamos ouvir, agora, de pé, o compromisso de S. S.ª, o Dr. Maurício Schulmann.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulmann) — Sob palavra de honra, prometo dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherém) — Tem a palavra S. S.ª o Presidente do Banco Nacional da Habitação, Dr. Maurício Schulmann, que discorrerá sobre as atividades do órgão que preside, pelo espaço de uma hora.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulmann) — Sr. Presidente e demais membros desta Comissão, tenho a satisfação de comparecer a esta sessão para expor as linhas principais de atuação do Banco Nacional de Habitação. Acompanham-me hoje quatro Diretores do Banco, responsáveis pelas áreas específicas que mais interessam aos Srs. Parlamentares, nos assuntos que têm levantado, com relação ao Banco, além do Gerente Regional do BNH de Belo Horizonte, convocado especialmente por esta Comissão. Procurarei, na minha exposição, tratar daqueles assuntos mais abrangentes da política do Banco, deixando os assuntos específicos, de habitação popular, de programas, de cooperativas, de projetos, de empresas, de relacionamento com os planos habitacionais específicos, com sua formulação operacional e com o programa de saneamento, nos detalhes, para que os diretores responsáveis pelas respectivas áreas, com mais informações, possam esclarecer aquelas dúvidas e aquelas questões que lhes sejam propostas. Como as informações do Banco são, na sua maior parte, numéricas, procurarei, através de quadros, fixar melhor esses números, já que haveria dificuldade maior para sua apreensão, em virtude da velocidade com que seremos obrigados a abordar muitos dos temas, para que não nos alonguemos demais na fase expositiva, encurtando, com isto, a fase de inquirição e debates, que acredito seja do maior interesse dos componentes desta Comissão. Inicialmente, gostaria de dar uma idéia da participação do BNH e dos sistemas geridos pelo Banco dentro da economia do Brasil. Se tomássemos a comparação entre o produto interno bruto brasileiro, ano a ano, desde 1970, expressos em milhões de cruzeiros, isto é, em moeda corrente, teríamos 200, 274, 359, 477, 672, 891 bilhões de cruzeiros. Com a formação bruta de capital fixo, expresso na segunda coluna, e os investimentos de construção na terceira, teríamos as aplicações efetivamente realizadas pelo Banco, a cada ano, na quarta coluna, e os investimentos de construção na terceira, teríamos as aplicações efetivamente realizadas pelo Banco, a cada ano, na quarta coluna, nos valores de 2.200, 2.600, 3.000, 4.700 — 15 bilhões de cruzeiros, o que nos daria uma participação do BNH no produto bruto em torno de 1,1%, 0,96%, 0,85%, 1%, 1,22% e 1,68%. Quer dizer, uma participação importante, em torno de 1%, durante alguns anos, e crescente nos últimos dois anos. Também a participação do BNH nos investimentos de construção estariam em torno de 10, 8, 7, 8, 10 e 14% no último ano. Isso vem demonstrar a importância do Banco para a criação de empregos urbanos no Brasil, sem o que seria difícil se imaginar o nível de ocupação de

mão-de-obra não especializada na área urbana brasileira. O Banco tem uma participação dos seus recursos próprios muito importante na estabilidade que temos na área urbana, por força da ocupação que se permite dar aos trabalhadores, mesmo não qualificados. V. Exªs sabem muito bem que a indústria da construção civil é aquela que maior número de empregos gera com o menor investimento de capital fixo. E isso permitiu, nesses últimos anos, uma ocupação muito intensiva de mão-de-obra, que é ressaltada pelo número de placas que existe, de procuras de mão-de-obra, em praticamente todas as obras maiores, dentro da área urbana brasileira. Além dos recursos do Banco, cujos investimentos estão, ano a ano, expressos nessa coluna, e que representaram, até o final do primeiro semestre deste ano, 83 bilhões de cruzeiros de investimento, aqui já em moeda corrigida, tiveram acrescidos aos investimentos do próprio BNH recursos dos seus agentes, isto é, das empresas que atuam como agentes do Banco, com recursos captados pelas próprias empresas; investimentos que, nos primeiros anos, eram muito maiores que os do próprio BNH, mas que passaram cada vez mais a significar, representando 61,7 bilhões de cruzeiros, que representaram, então, empréstimos concedidos no valor de 145 bilhões de cruzeiros, na história do Banco, até o primeiro semestre deste ano; que, se somados à contrapartida pública e privada, nos diversos programas do Banco, isto é, da poupança do adquirente da Casa, os recursos do poder público, nos programas de saneamento, por exemplo, teríamos mais 81 bilhões de cruzeiros de investimento, com um total de investimentos gerados pelos sistemas, sob gestão direta do BNH, de 226 bilhões de cruzeiros, em 12 anos de existência do Banco. V. Exªs podem notar que há uma crescente aceleração do próprio valor dos investimentos, já que eles são todos em valores corrigidos, até 1967. O Banco contava exclusivamente com recursos dos aluguéis e parte pequena dos salários que lhe eram carreados. Só a partir de 1967 é que o Banco passou a gerir o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, único recurso com o qual ele dispõe hoje para fazer face aos seus programas. Na verdade, houve uma aceleração dos programas geridos pelo Banco de 10, 13, 19, 18, 23, 27, 36, 45 bilhões e, no primeiro semestre deste ano, de 27 bilhões, prevendo-se que atingiremos o final do ano com valores atualizados entre 55 e 60 bilhões de cruzeiros. Esses recursos têm origem principal nos recursos do BNH, no Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; tiveram como propósito, ao transferir a sua gestão ao BNH, quando da criação do Fundo de Garantia, criar, no BNH, um fluxo permanente de recursos com os quais o Banco pudesse atuar na área urbana de habitações. O Fundo de Garantia, cuja arrecadação total em cruzeiros correntes está expressa na primeira coluna — 600 milhões, 1.200, 1.800, em 1975, 14 bilhões de cruzeiros, e, no primeiro semestre deste ano, 10 bilhões de cruzeiros, teve saques, a que têm direito os donos do Fundo de Garantia, os empregados quando são despedidos, quando se aposentam, as suas famílias, quando eles vêm a falecer, ou para pagamento em amortização, de empréstimos dentro do Sistema Financeiro de Habitação, e outras menos significativas, teve saques crescentes de 19 milhões, 200, 500, 1 bilhão e meio, 2.200, 2.900, 4.200, praticamente 7 bilhões e 4.800 no primeiro semestre deste ano, deixando ao BNH, para gestão dos seus programas, um saldo líquido, ano a ano, de 1 bilhão e 1.200, praticamente 8 bilhões, no ano passado, e 5 bilhões e meio no primeiro semestre deste ano, com um total de 31 bilhões de cruzeiros. As primeiras pessoas que trabalharam para o Fundo de Garantia, aqueles que o idealizaram, imaginavam que o saque teria uma aceleração muito maior do que teve dentro do sistema e que mais ou menos por esta época, isto é, depois de 8, 9 anos da sua existência, ele estaria próximo do regime, isto é, o valor do saque seria aproximadamente o valor dos depósitos do Fundo de Garantia. E o Banco tinha então que acumular outras reservas para continuar operando nos seus programas, já que os programas do Banco são de prazo mais longo do que o próprio direito de sacar dos donos do Fundo de Garantia. Mas sobre os valores permanentes como saldo, a cada ano, dos recolhimentos do Fundo de Garantia, o Banco creditou, ano a ano, correção monetária sobre as contas existentes inicialmente e a cada trimestre, durante um período de três anos, a cada ano, voltando a ser a cada trimestre desde janeiro deste ano. Esses valores e correções monetárias são os seguintes: 23 milhões, 227, 389, 700, 1.500, indo a 6 bilhões apenas no primeiro semestre deste ano. Notam V. Exªs que a estabilidade dos saques em relação à arrecadação é muito grande. Situa-se desde 1970 entre 40 e 45% da arrecadação, isto é, o saque é sempre 40 ou 45% da arrecadação, com pequenissimas variações. Mas os valores da correção monetária creditados são crescentes e cada vez mais significativos, pois ela se aplica ao saldo total das contas e não sobre a arrecadação de cada ano. Então, neste último ano, no primeiro semestre deste ano, a correção monetária, simplesmente, das contas do Fundo de Garantia foi superior, na renovação das operações do BNH, ao próprio saldo do Fundo de Garantia, à arrecadação do primeiro semestre, menos o saque do primeiro semestre. Além da correção monetária, o Banco credita juros nos valores expressos aqui, que representaram 985 milhões, no ano passado, e 667 milhões no primeiro semestre deste ano, deixando, então, um saldo efetivo, contábil, no BNH, para aplicação, nos valores de 600 milhões, 120, 1.700, 2, 3, 4, 6, 11, 15 e 12 bilhões, no primeiro semestre deste ano, totalizando um passivo do BNH para com os 27 milhões de donos do Fundo de Garantia de 18 milhões de contas ativas do Fundo de Garantia e mais cerca de 9 milhões de contas inativas do Fundo de Garantia, no valor de 61 bilhões e 19 milhões de cruzeiros ao final do primeiro semestre deste ano, único recurso com o qual o BNH faz face a todos os seus programas. Para lhes dar uma idéia de onde vem e de onde se saca o Fundo de Garantia, nós, num quadro que tem excesso de informações, colocamos a arrecadação de cada Estado da Federação nos anos 74, 75 e 76, até 30 de maio, já que nós só temos fechado, por Estado, 60 dias depois da arrecadação, que é o prazo que a rede bancária tem para informar ao BNH, no detalhe, arrecadação e os seus saques. E temos os saques de 74, 75 e os primeiros cinco meses de 1976. V. Exªs podem notar que há uma atendência de crescimento em todos os Estados do Brasil. Há que se notar que aqui são apenas cinco meses e que em muitos Estados, principalmente naqueles do Nordeste, Estados com mais dificuldades pela própria aceleração da atividade econômica urbana, já que o Fundo de Garantia é integralmente urbano, tivemos a arrecadação de Fundo de Garantia, nos primeiros cinco meses deste ano, na maioria dos Estados do Nordeste, igual ao do ano de 1974, ou seja, 26 milhões contra 26 milhões; 19, contra 18; 31 contra 31; 35 contra 38; 280 contra 274 — enquanto que no Estado mais rico — São Paulo — houve uma aceleração menor no Fundo de Garantia, de 4.600 para 3.900, nos cinco primeiros meses deste ano, contra o total do ano passado. Nos saques também houve um comportamento de uma estabilidade maior naqueles Estados menos desenvolvidos do que nos mais desenvolvidos. O Rio Grande do Norte, por exemplo, que sacou 13 milhões em 74 sacou 8,9; Sergipe, 9,8 para 5,9; São Paulo, 1.900 para 1.700. Naturalmente, há alguns saques excepcionais, como por exemplo, os 510 milhões e os 215 milhões de Pernambuco, no ano passado e nos primeiros cinco meses deste ano, contra 94 milhões em 74, e uma arrecadação de 309 e de 209, isto é, saques maiores do que a própria arrecadação, por força do direito que tiveram os moradores das cidades atingidas pelas enchentes. De acordo com a legislação do Fundo de Garantia, quando um Município é declarado atingido por calamidade, ele tem direito ao saque integral do Fundo de Garantia, mesmo que o dono da conta não tenha sido atingido por nenhuma calamidade, como ocorreu por exemplo com todos os moradores do bairro de Boa Viagem, em Recife, onde não houve inundação, mas que tiveram direito, como diz a lei, de sacar integralmente o seu Fundo de Garantia. Também Santa Catarina, no ano passado, por força da enchente de Tubarão, teve um aumento muito significativo em 74 e em 75 de saque do seu Fundo de Garantia. Já em 76 se estabilizou totalmente. Como o prazo de utilização da conta é de um ano, muitos esperaram, em Recife, fosse creditada a correção monetária do ano de 75 para que viessem a sacar, razão pela qual o primeiro semestre deste ano também teve saques elevados. O Fundo de Garantia é o único recurso que o BNH dispõe para fazer face a seus programas. Além do Fundo de Garantia, o Banco gere, fixando regras gerais, um outro sistema financeiro, denominado Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo — SBPE. Esse sistema é composto pela Caixa Econômica Federal, uma Caixa Econômica, por cinco Caixas Econômicas Estaduais — Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Goiás, São Paulo e Minas Gerais; 36 Associações de Poupança e Empréstimo e 39 Sociedades de Crédito Imobiliário, que recebem, por decisão individual dos poupadores, já que o Fundo de Garantia é captado compulsoriamente, cadernetas de poupança — todas as instituições; e letras imobiliárias — as sociedades de crédito imobiliário. E aplicam integralmente esses recursos em financiamentos habitacionais. Para essas empresas o Banco atua como Banco Central de Sistema. O Banco não conhece a operação. O Banco fixa as regras de captação das cadernetas, isto é, o prazo mínimo de permanência, o juro a ser pago, as condições de informações que as empresas devem dar aos depositantes e fixa as regras gerais de aplicação: as taxas de juros máximos, os prazos, as comissões das empresas nas suas aplicações imobiliárias, os limites de financiamento. Então para isso o Banco é Banco Central. E esse sistema é hoje maior do que o próprio BNH. Veremos a seguir o valor e o ritmo da captação desses recursos captados pelas empresas do sistema ao longo de cada ano e os dados aqui estão expressos nas posições de junho de cada ano, para que não tivéssemos um excesso de informações, já que tínhamos junho deste ano. Apenas no primeiro ano é setembro. Foi o primeiro ano que se fixou o sistema. Havia 10 milhões de cruzeiros de cadernetas na Caixa Econômica Federal, em 30-9-66, que cresceram para 22 milhões em junho, e que foram crescendo para se situarem no dia 30 de junho deste ano em 43 bilhões e 639 milhões de cruzeiros. As Caixas Econômicas Estaduais cresceram de 3 milhões e meio para 14 bilhões e 700 milhões em junho deste ano. As ações de poupança e empréstimo, que começaram a funcionar em 68, já que as Caixas Econômicas são anteriores ao próprio BNH, cresceram de nada praticamente em 68, para 4 bilhões e 786 milhões. As Sociedades de Crédito Imobiliário, que também começaram a funcionar no fim de 67, totalizaram 18 bilhões de cruzeiros de cadernetas. E as cadernetas de poupança como um todo, que pertencem a aproximadamente 14 milhões de donos de contas de

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
243

caderneta de poupança, representavam, no meio deste ano, 81,4 bilhões de cruzeiros. Os senhores lembram que os recursos totais do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, em mãos do Banco Nacional da Habitação, totalizavam 61 bilhões de cruzeiros. Com as cadernetas de poupança, que começaram com um ritmo muito menor, por ser uma captação voluntária do que a captação compulsória do Fundo de Garantia, passaram neste ano dos próprios recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. A esses recursos devem ser somados também recursos do público, através da venda de Letras Imobiliárias, que é privativa das Sociedades de Crédito Imobiliário, que tiveram crescimento muito maior que as próprias cadernetas de poupança, nos primeiros anos, mas que, por decisão administrativa do Banco, de três anos para cá, têm sido contidas, já que aqui estão em valores corrigidos, isto é, há um decréscimo real do saldo de Letras Imobiliárias em mãos do público. Estranhamente, as Letras Imobiliárias, sendo a prazo, são terrivelmente à vista para as empresas que as emitem. Elas têm prazo fixo de vencimento, mas as empresas que as emitem obrigatoriamente têm de manter um fundo de liquidez para as letras, a fim de que continuem tendo aceitação, enquanto que as cadernetas, apesar de serem à vista, têm uma enorme estabilidade no sistema. E têm estabilidade por pertencerem a 14 milhões de depositantes. Se V. Ex.ªs fizeram a conta de 81 bilhões de cruzeiros pelos 14 milhões de depositantes, verificarão que dá pouco mais de cinco mil cruzeiros, em média, por caderneta de poupança. E se fizerem a conta, de 14 milhões de depositantes, comparados com o número de habitantes urbanos das cidades onde existe dependência habilitada a captar depósito, população essa que se situa em torno de 45 a 50 milhões de habitantes, verificarão que aproximadamente a cada 4 habitantes urbanos do Brasil, um tem caderneta de poupança, que tem o grande mérito de ter restabelecido o hábito da poupança popular na população brasileira de menor renda. E o fez porque é o único instrumento de poupança em que a decisão de poupar e de usar a poupança é absolutamente individual. A pessoa comparece a uma agência habilitada a receber poupança, faz o depósito no valor que desejar, sem perguntar para ninguém, e saca o valor do seu depósito em qualquer instante. Isso fez com que efetivamente o hábito viesse a se restabelecer na população, hábito que foi perdido pela corrosão inflacionária nos anos de 50 e que depois fez com que muitos dos poupadores, que começaram em caderneta de poupança, fossem aplicar suas poupanças já acumuladas de um valor, em outras atividades de lucratividade maior, de prazo fixo maior ou de risco maior, conforme o interesse de cada um dos aplicadores. Então é um papel que não foi imaginado pelo sistema, mas que é importantíssimo para que se restabelecesse o hábito popular de poupar no Brasil. Esses 90 bilhões de cruzeiros tiveram crescimentos anuais em valores corrigidos — descontada a inflação desse crescimento — nos primeiros anos, de centenas de por cento, mas se situando depois, já com estabilidade maior em 70, 90, 70, 60, 90 e 88% em relação aos saldos do período anterior. E o período aqui é sempre um ano, já que os dados são sempre do final de junho de cada ano. Mostram-se, assim, a importância crescente que tem esse hábito de poupança voluntária dentro do Sistema. Daqueles 61 bilhões de cruzeiros do Fundo de Garantia, o Banco já fez aplicações no valor de 83 bilhões e 354 milhões de cruzeiros. Essas aplicações dos recursos próprios do Banco, não são os recursos do SBPE, são os recursos que o Banco gere diretamente. Dividimos, primeiro, em habitação, que é a razão de ser do Banco. Dentro da habitação, em três programas, perfeitamente delimitados dentro do BNH. O primeiro, programa de habitação de interesse social, o segundo, programa de repasses do BNH para o sistema brasileiro de poupança e empréstimo e o terceiro, um programa de financiamento de materiais de construção, denominado RECON, através da rede privada bancária. E aqui estão os totais. Todos esses valores são em milhões de cruzeiros, corrigidos a data de 30 de junho deste ano, e representaram 58 bilhões e 798 milhões de cruzeiros, equivalentes a 70,6% do total das aplicações do BNH até aquela data. Na faixa de interesse social, foram aplicados 26 bilhões de cruzeiros, equivalentes a 31% do total. Nos repasses do Banco ao SBPE, foram aplicados 21 bilhões equivalentes a 25% do total. No programa de materiais de construção, em que não conhecemos o nível de renda dos tomadores do empréstimo, já que ele é feito totalmente descentralizado pela rede bancária privada — não sabemos se são empréstimos para habitações de maior ou de menor valor unitário — foram aplicados 11,7 bilhões — 14%. E aqui está a distribuição, região por região, dessas aplicações. O que diferencia a faixa social do SBPE no Banco e que chamamos faixa de interesse social são aqueles projetos financiados integralmente com recursos do BNH em que o BNH toma conhecimento projeto por projeto. O Banco conhece, através de um dos seus inúmeros agentes, COHABs municipais ou estaduais, taxas de habitação dos clubes militares, carteiras hipotecárias, institutos de previdência, cooperativas e, mais recentemente, nos próprios projetos financiados através das empresas em que o Banco através dos canais competentes, conhece projeto a projeto. No SBPE, o Banco repassou recursos significativos nos primeiros anos da sua existência, enquanto que a rede de captação das empresas de crédito imobiliário ainda não estava captando o suficiente para fazer face à demanda nas faixas que visava atender. São aqueles programas que o Banco repassa para o SBPE. São 2 bilhões que têm que ser somados aos 91 bilhões captados pelas empresas de crédito imobiliário, diretamente junto ao público, que devem dar 110 bilhões de cruzeiros, que foi quanto essas empresas aplicaram. Esses 21 bilhões representam em torno de uns 20% do total dos recursos do SBPE, enquanto que representam absolutamente 100% dos recursos da taxa do interesse social. No RECON, os recursos são integrais, do BNH, e aplicados pela rede bancária privada. Além da habitação, o Banco percebeu, muito rapidamente, nos primeiros anos de sua existência, que financiar a casa não seria o suficiente. Para que a casa fosse transformada numa habitação, era necessário que, ao mesmo tempo em que se financiava a casa houvesse infra-estrutura nos conjuntos habitacionais, o que não aconteceu efetivamente nos primeiros. A experiência ganha pelo Banco nos seus 12 anos de vida — vida muito curta em relação aos outros sistemas habitacionais dos países mais desenvolvidos — representou vários realinhamentos no Banco, que fizeram com que ele cada vez procurasse ser mais eficiente e atingisse melhor seus objetivos. Esses realinhamentos resultaram em modificações de canais de financiamento e de condições de financiamento, não se perdendo o objetivo básico em nenhum instante. Mas o Banco percebeu que somente a casa não era o suficiente, e passou a financiar, inicialmente, saneamento. Os primeiros conjuntos, inclusive, tiveram deficiência de água. Muitos deles foram construídos sem que houvesse uma perfeita amarração entre os financiamentos da própria habitação em si com a existência de uma infra-estrutura mínima, que desse aos moradores daquele conjunto condições mínimas de habitação. Então, o Banco passou a financiar primeiro saneamento, depois outros equipamentos comunitários, depois um pouco mais de urbanização e hoje tem uma linha aberta para financiar saneamento como um programa delegado do Governo, através do PLANASA, e desenvolvimento urbano através de programas exclusivamente na área dos conjuntos habitacionais de interesse social. Estes recursos de urbanização de 3 bilhões de cruzeiros e de equipamentos comunitários e outros, de 5 bilhões de cruzeiros, têm que ser somados na faixa do interesse social, isto é, a esses 26 bilhões, diretamente para a habitação, foram concedidos financiamentos de mais 8 bilhões de cruzeiros, equivalentes a 10% do valor dos financiamentos do Banco. Isso a fim de complementar aquela casa, para que ela se transformasse em habitação. Elevar-se-ia, assim, o valor da faixa de interesse social de 31 para 41% do total das aplicações diretas do BNH, além de um programa de saneamento que começou apenas nos conjuntos habitacionais e hoje se aplica em todas as cidades do Brasil, tendo atingido o Banco cerca de 1.300 cidades com financiamentos para rede de água, e no qual o banco aplicou, até hoje, 10% do total de suas aplicações equivalentes a 8,6 bilhões de cruzeiros. Além disso, o Banco estabeleceu uma linha de financiamentos complementares habitacionais em que se complementa as habitações naquilo que elas não têm em vários aspectos. Já se aplicou 2 bilhões. Além disso, o Banco percebeu, no início dos seus programas, tanto de habitação como de saneamento, que havendo uma fonte adicional de recursos para construir habitações era necessário que houvesse uma fonte adicional de recursos para financiar a expansão da indústria de material de construção. O Banco estabeleceu então uma linha de financiamento para capital fixo, capital de giro para a indústria do material de construção, nos quais através dos bancos de investimento e de desenvolvimento já aplicou 5,5 bilhões de cruzeiros, equivalentes a 6,7% do total, materiais esses que vão ser utilizados por todas as construções. Além disso, o Banco, em anos mais recentes, entrou com um programa de pesquisas e treinamento de pessoal, entendendo que era necessário financiar também a pesquisa e o treinamento de pessoal para que seus programas tivessem pessoal habilitado a poder aplicá-los. E nisso aplicou 137 milhões de cruzeiros, que totalizam esse valor de 83 bilhões, dos quais 2 bilhões no Norte, 12 bilhões no Nordeste, 47 no Sudeste, 9,7 bilhões no Sul; 5,8 bilhões no Centro-Oeste e 6 bilhões a discriminar, que são aqueles programas que o Banco faz descentralizados em que ele só toma conhecimento da aplicação tempos depois. O Banco estabelece as regras gerais, mas só depois da aplicação é que toma conhecimento exato da região em que ela foi feita. Por exemplo, os programas de urbanização dentro dos Fundos Urbanos feitos pelos Banco do Brasil, Banco do Nordeste e Banco da Amazônia, em que o Banco só tem conhecimento do local da aplicação depois dela realizada. Isso totaliza 7,2%. E percentualmente temos aqui a comparação das aplicações do BNH desses 83 bilhões, comparados com a arrecadação líquida do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que é a fonte de recursos do Banco, demonstrando aí também um novo aspecto do BNH, que é o seu papel redistribuidor regional de rendas, no Brasil, já que ele aplica mais naquelas regiões que contribuem menos para o Fundo de Garantia, e aplica menos naquelas regiões que para ele contribuem mais. No Norte, o Fundo de Garantia representou 1,9% dos saldos líquidos na mão do BNH, e no Norte o Banco aplicou, até hoje, 2,5% do total de suas aplicações. No Nordeste, a arrecadação foi de 7%; as aplicações foram de 14,8%. No Sudeste, a região mais rica do Brasil, 73,5% de arrecadação contra 56,8% de aplicação. No Sul, 13,6 de arrecadação, contra

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
244

11,7% de aplicação. No Centro-Oeste, 4% da arrecadação, contra 7% de aplicação. E ainda há que distribuir esses 7,2% que em parte também vão se aplicar nessas regiões menos desenvolvidas, destacando mais ainda o papel redistribuidor regional de rendas que o Banco tem desde o início de seus programas, V. Ex.as vão notar, por exemplo, que, enquanto que na Região Sudeste os recursos aplicados diretos pelo Banco são praticamente iguais ao do repassado ao SBPE nessa região, no Nordeste eles são de 50% maior, no Norte de 15% maior, no Sul de quase 50% maior, no Centro-Oeste de quase o dobro daquilo que o Banco repassou para o SBPE que age principalmente através da captação de recursos voluntários. Nos últimos anos é praticamente nulo o repasse líquido dos recursos do BNH para o SBPE. É cada vez menor essa participação, já que esse sistema tem arrecadado, voluntariamente, recursos suficientes para fazer face à demanda de recursos nas áreas em que atua. Esses recursos, como um todo, permitiram, ano a ano, um número de financiamentos habitacionais, que totalizaram, em junho de 1976 — última data do levantamento — 1.329.085 habitações, que se concentram: 323 mil na faixa que nós chamamos da Carteira de Operações Sociais, que é aquela carteira que atua exclusivamente através das COHABs estaduais e municipais; 319 mil habitações naqueles programas através da Carteira de Habitações do BNH que atua através de cooperativas das linhas de financiamentos para os Institutos de Previdência Social, para as Carteiras Habitacionais dos Militares e mais recentemente para os projetos de empresas, que totalizam 643 mil habitações até hoje. E nos últimos anos, com essa distribuição, o SBPE totaliza 552 mil habitações, financiadas até hoje. E o programa RECON de materiais de construção, 119 mil. Além disso, há um programa novo no BNH, que só tem um ano e meio, o financiamento dos novos pólos de desenvolvimento. O Banco financia, através das grandes empresas nacionais que desenvolvem projetos novos em áreas ainda não habitadas, a construção de cidades. São os projetos da Amazônia, Serra dos Carajás, Amazônia Mineração, de Itaipu, algumas hidrelétricas, Marimbondo, Água Vermelha, etc. Cidades são construídas praticamente em áreas onde não existe nada. É necessário dar um financiamento à empresa para que ela construa a cidade, à qual, depois, se dará vida efetiva. Foram financiadas 14 mil habitações, que totalizam esses 1.300. V. Ex.as vão notar que até 1970, em 7 anos de vida do Banco, foram financiados 614 mil habitações e que de lá para cá foram financiadas 117 mil, 118 mil, 150 mil, 99 mil, em 1974, 143 mil, em 1975 e 85 mil, no primeiro semestre deste ano. E vão notar também que até 1970 foram financiadas quase 400 mil, no que chamamos de interesse social, com ritmo razoável até 1973; o ano de 1974, praticamente inexistente; o financiamento é retomado em 1975. Na área do SBPE o ritmo bastante contínuo do funcionamento em todos os anos e o RECON também o ritmo contínuo de financiamento em todos os anos. Esse mesmo 1 milhão e 329 mil, por região geográfica, está expresso aqui. Por parte do interesse social há uma concentração percentualmente muito destacada das regiões mais pobres do Brasil. No Norte, do total de habitações financiadas, 48,4 foram do interesse social, contra 41% do SBPE e contra 9,1% do RECON. Os Srs. vão notar que nas regiões mais pobres do Brasil a faixa de interesse social no Norte financiou 25 mil habitações contra 14 mil do SBPE e mil do RECON. No Nordeste os de Interesse Social financiaram 141 mil habitações contra 59 do SBPE e 16 mil do RECON. No Sudeste, a região mais rica do Brasil, 398 mil do SBPE, contra 310 mil de interesse social e 82 mil do RECON. No Sul 91 mil de SBPE, 65 mil de interesse social e 13 do RECON. E no Centro-Oeste, 66 mil de interesse social, 13 mil no SBPE e 3 mil no RECON. Esse destaque maior do Centro-Oeste deve-se à predominância de Brasília, onde houve, permanentemente, um esforço muito grande do Banco, a fim de se financiar habitações de interesse social. E há distribuição percentual aqui. Notem também que embora em valor haja uma predominância de financiamentos dentro de todo o sistema de unidades de maior valor unitário, em número de habitações, percentualmente a maioria delas se encontra na faixa do interesse social. O importante é que apesar de sabermos que um milhão e 329 mil habitações é muito, mas não é o suficiente, há que se comparar esse número não só com o seu valor absoluto, mas principalmente com a mudança de ritmo que sofreu o País nestes últimos anos, em relação ao que se fazia antes da existência do Banco. Algumas dezenas de instituições públicas no Brasil financiavam a habitação: Institutos de Previdência, a própria Caixa Econômica, Caixa de Habitação Popular e dezenas de outras instituições. Pelas informações que temos, representaram financiamentos, aproximadamente, nos 25 anos, de 1939 a 1964, em torno de 120 mil habitações. É claro que para 120 mil privilegiados que tiveram uma habitação financiada e que na verdade não pagaram por ela, já que não havia correção monetária nos empréstimos concedidos. Praticamente tiveram de presente as suas habitações, não propiciando o pagamento do financiamento auferido, condições para que aquelas instituições financiassem a novas famílias, que também tinham os mesmos direitos do que aqueles privilegiados entre os quais eu mesmo me incluo. Tive um financiamento da Caixa Econômica, em 1961, para comprar um apartamento que, na verdade, liquidei há uns três anos, quando ainda faltavam sete anos para liquidar o financiamento, porque os valores eram tão insignificantes que não valia a preocupação de ficar pagando. Acho que na ocasião eu pagava vinte e poucos cruzeiros por mês como prestação. Na verdade, ganhei da Caixa Econômica talvez 60, 70 ou 80% do valor da habitação que comprei financiado. E que na verdade não permitiu que essa mesma instituição financiasse novas habitações com aquele mesmo recurso, e que o sistema vem permitindo, já que os recursos do BNH, neste ano de 1976, pela primeira vez, dos retornos dos financiamentos concedidos, são maiores que a própria arrecadação líquida do Fundo de Garantia neste ano. No disponível do BNH para aplicação esse ano tem importância maior os retornos dos financiamentos já concedidos do que o próprios saldo líquido do Fundo de Garantia neste ano e no próprio sistema, que é mais lento do que o BNH nos retornos. Os retornos têm sido mais importantes do que a própria arrecadação de recursos novos. Outro aspecto que julgo importante e que estou procurando abordar na minha exposição, com relação à política habitacional, diz respeito à correção das prestações dentro do sistema. Quando da criação do sistema em 1964 estabeleceu-se que o critério de correção das prestações deveria ser o do salário mínimo. Então, as habitações populares eram corrigidas no valor das prestações do valor do salário mínimo, que não era nem sempre igual à própria correção monetária, poderia ser maior ou menor. Efetivamente, no ano de 1965, a correção das prestações foi igual à do salário mínimo — tomando aqui apenas o maior salário mínimo do País para efeito dessas tabelas, de 54,17%. Em 1966 o aumento do salário mínimo e o aumento das prestações foi de 27,7; em 1967 foi de 25%; em 1968 foi de 23,43%; em 1969 de 20,43; em 1970 de 20%; em 1971, de 20,5%; em 1972 de 19,15. Mas em 1972, o Governo, entendendo que isto era uma injustiça que se cometia aos compradores de habitação, já que na fórmula do salário mínimo tinha o mesmo cálculo da correção monetária, mesmo critério da correção dos depósitos do Fundo de Garantia, da Caderneta de Poupança, mas que no salário mínimo havia um componente de produtividade nacional distribuído a todos os empregados do Brasil, no salário mínimo e na própria lei dos dissídios coletivos, que se aproxima do salário mínimo, entendeu de separar as duas correções; o salário mínimo passou a ter uma regra de correção e as prestações passaram a ter uma regra não mais do salário mínimo, mas sim, do valor efetivo da correção monetária. Como a fórmula é aproximadamente igual, a diferença é o aumento de produtividade distribuído no próprio salário mínimo. Então, já em 1973, quando o salário mínimo teve um aumento de 16,07%, as prestações cresceram 14,7%. Em 1974, o salário mínimo teve um aumento de 20,77% e as prestações tiveram um aumento de 14,40%. Em 1975 o salário mínimo cresceu 41,40 e as prestações 34,06. E em 1976, o salário mínimo teve um aumento de 44% e as prestações de 26%. É claro que o salário mínimo é reajustado em maio e pela própria legislação do Banco as prestações se elevam 60 dias depois do salário mínimo, no mês de julho. Então, há uma pequena defasagem entre as duas tabelas. E se tomarmos o que é importante de um empréstimo efetivamente feito em 1972 — antes de 1972 era 100%, porque a correção das prestações era igual à correção monetária — mas se tomarmos um empréstimo, a mesma prestação, em 1972, por um índice de 100% de salário mínimo, 100% da prestação, teria um índice de 1. Mas em 1973, como o salário mínimo cresceu 16% e a prestação, 14, a prestação efetiva em relação ao salário mínimo seria de 99%. Em 1974, multiplicando 116,07 por 122,77, e 114 por, novamente 114,40, o salário mínimo teria, com relação a 1972, ido para 140%, as prestações para 131 e a prestação seria de 94% do salário mínimo. Em 1975, 41 e 34 seriam respectivamente 198 e 175, e a prestação seria de 0,89% do salário mínimo. E em 1976, de 285 e 221, seria 0,78. Realmente, as prestações cresceram, mas o salário mínimo e os salários em geral cresceram nesses anos muito mais depressa do que as prestações. Havendo então — que é o que interessa para o comprador, que é quanto representa a prestação na sua renda familiar — uma diminuição progressiva do seu comprometimento, chegando, para o empréstimo feito em 1972, a 78% do valor em salários mínimos daquilo que ele teve corrigido das suas prestações naquele mesmo ano. Naturalmente, nesse aspecto não está incluído o benefício fiscal que farei referência especial num quadro que vou mostrar em seguida e que tem importância que deve ser subtraída ainda desses valores de prestação, mas como eles atingem discriminadamente em função da própria renda de cada pessoa e do valor das prestações efetivamente pagas, seria muito difícil pegar um exemplo teórico que fosse abrangente. Então, preferimos falar exclusivamente, como primeira informação, de uma crítica permanente feita ao Sistema, de que as prestações cresciam mais do que o próprio salário, e de que efetivamente elas cresceram igual ao salário mínimo até 1972. E de lá para cá, progressivamente decrescente, em função das informações e da legislação que o Banco pratica até aqui. Mas, apesar desse esforço, ocorreu, no ano de 1974 — e a razão da diminuição do número de financiamentos habitacionais concedidos — por força de uma inflação importada, uma série de modalidades na estrutura econômica do Brasil.

Em fins de 1973, com o aumento do preço do petróleo, a inflação, que vinha sendo progressivamente contida no Brasil, teve um recrudescimento muito grande. E, naturalmente, como em qualquer economia de mercado, quando a inflação se acelera, o primeiro movimento dos capitais é correr para bens de raiz, para terrenos e imóveis, propriedades rurais. Então, houve um brutal acréscimo do preço dos terrenos no Brasil a partir do final de 1973. Além disso, pela própria importação da inflação houve uma aceleração muito maior dos preços da construção, muito maior do que o próprio aumento de salários do Brasil naquele ano. Como o mercado habitacional é definido, não pelo preço de venda da habitação, mas, sim, pela proporção da prestação na renda familiar — e tenho dito que a juros zero e a cem anos de prazo todos nós comprariamos uma habitação melhor — o que interessa de verdade é saber, quanto à habitação, o pagamento da habitação, ou como poupança própria, ou como pagamento da prestação, ou como amortização de empréstimo, ou como aluguel, quanto isso pesa no orçamento familiar. Houve efetivamente, no ano de 1974, uma enorme defasagem entre o preço de produção, o preço dos terrenos, o preço da produção de habitações e a renda nacional, que tinha que ser absorvida por alguém. Então, o Banco propôs ao Governo uma série de medidas e que, na verdade, são uma reorientação do Banco para grande parte daqueles programas originais que o Banco tinha na sua criação, cujos efeitos começam a ser produzidos agora. A primeira delas é a mais importante medida no Sistema Financeiro de Habitação, desde a própria criação do Sistema: foi o Decreto-lei n.º 1.358, de novembro de 1974. Por esse decreto-lei, o Governo decidiu, por um benefício fiscal, isto é, com recursos originais do Tesouro Federal, absorver parte dos custos da própria habitação, através de um mecanismo de devolvia a cada um dos mutuários do Sistema uma parcela do que havia pago no ano anterior, a título de prestação ao Sistema Financeiro de Habitação. Por esse Sistema, foram devolvidos, no ano passado, 400 milhões de cruzeiros a 650 mil mutuários. Neste ano, estão sendo devolvidos, a partir deste mês, 800 milhões de cruzeiros a 750 mil mutuários. Esse Sistema veio substituir um outro, que era o que dava às pessoas físicas o direito de deduzirem da renda bruta, na declaração de renda, 20% do valor das prestações pagas, o que atingia a toda a população, mas que na verdade só atingia àquele que efetivamente pagava Imposto de Renda e deixava de fora a grande massa de trabalhadores brasileiros, que não paga o Imposto de Renda, que é isenta do pagamento do Imposto de Renda e que, por isso, não podia usufruir desse benefício fiscal. Então, a transferência desses recursos, que atendiam talvez a cento e poucos mil compradores de habitação, passou a abranger a totalidade dos compradores. E farei referência, num quadro que mostrarei em seguida, sobre o efeito que isso teve dentro do Sistema. Também, dentro da mesma filosofia, em dezembro de 1974, numa reunião do Conselho de Desenvolvimento Social, foi aprovada a Exposição de Motivos n.º 64, dos Ministros que compõem o CDS, onde o Presidente Geisel definiu sua política habitacional, qual seja o que estabelece a obrigatoriedade do Banco de repassar recursos subsidiariamente às faixas de menor renda. O Banco, que vinha utilizando, desde sua criação, o Sistema de subsídio às famílias de menor renda, através de um diferencial de juros no pagamento dos financiamentos concedidos, acelerou essa transferência por decisão do Presidente. E através disso, aumentando também os prazos de financiamento, voltou a compatibilizar o preço de venda das habitações com a renda daqueles que poderiam e tinham interesse em adquirir uma habitação, já que o banco não podia absorver os custos da construção, que subiram por uma lei de mercado, nem o próprio preço de venda dos terrenos, e como, para estabelecer o valor da prestação, compõe-se o preço de custo em função de uma taxa de juros, e de um prazo de financiamento, o Banco atuou nos prazos de financiamento e nas faixas de juros para compatibilizar novamente a renda dos que poderiam comprar um produto, cujo preço era o que a indústria da construção civil poderia oferecer no mercado. Além disso, uma série de outras medidas — esta é a principal das medidas que se compõe com o Decreto-lei n.º 1.358, o benefício fiscal daqueles que já compraram, para todos os que já compraram, e mais uma diminuição de renda, uma diminuição de prestação para o mesmo valor adquirido para aqueles que ainda não compraram — compuseram as condições que permitiram ao Banco efetivamente retomar a sua faixa social, paralisada desde o final de 1973 e ao longo de 1974, por força do aumento dos custos dos terrenos e dos custos das prestações, muito acima do aumento real da renda daqueles que poderiam comprar. Aqueles que já compraram foram beneficiados, porque o valor das habitações, mesmo corrigido, era muito maior do que o preço de produção de uma unidade nova nas mesmas condições. Além disso, todos tiveram o benefício do Decreto-lei n.º 1.358. Na mesma Exposição de Motivos, o Governo recomendou ao Banco que mudasse o seu relacionamento com as empresas do Sistema. O Banco, até então, vinha transferindo recursos para o SBPE, através de problemas globais, isto é, o Banco transferia recursos para as empresas privadas e públicas do SBPE em função da capacidade de captação de cada empresa. Quanto mais provasse capacidade de captar caderneta de poupança, mais o BNH lhe emprestava. A partir do ano passado, o Banco mudou seu relacionamento. Hoje, o Banco repassa recursos para as empresas do Sistema não em função da sua captação, mas sim em função da sua aplicação. As empresas que aplicaram em habitações de menor valor unitário o Banco empresta percentuais maiores, a taxas de juros melhores. Assim, uma empresa que empreste 500 mil cruzeiros para aquisição de uma casa, recebe financiamento de 40% deses valor, a juros de 9% ao ano. Como ela empresta a 10% ela ganha % ao ano sobre os recursos do BNH, por esse repasse. A empresa que emprestar 70 mil cruzeiros para uma habitação, cujo juro é de 6% na aplicação, recebe, do BNH, um desconto da cédula hipotecária gerada no valor de 75%, com juros de 2,5%. Ele ganha 3,5% no que o Banco lhe empresta. Isso faz com que as empresas que têm um custo de captação igual, independente da aplicação que faz, paga em caderneta de poupança no mesmo juro e na mesma correção, para qualquer aplicação que faça. Ela tem interesse em aplicar nos maiores valores unitários e na maior taxa de juro. Assim, ela tem um incentivo, desde o ano passado, a aplicar em menores valores unitários, e menor taxa de juro. O Banco, através do redesconto da cédula, subsidia o mutuário final, para que a empresa ganhe mais dinheiro — porque, sendo uma empresa privada, tem que ganhar — e para que ela possa, emprestando a juros ao mutuário, de 6%, precisa ganhar mais do que se ela emprestasse a juros de 10%, para um outro mutuário, num valor unitário maior. Isso faz com que as empresas desde o ano passado comecem a se interessar pela faixa média do mercado. Entende o Banco que deve haver oferta de financiamento para todas as faixas de mercado. De haver, no Sistema, financiamento para as faixas mais altas de mercado, que têm que pagar juros mais altos, ter prazos mais curtos, para que se possa subsidiar, por dentro do Sistema, aqueles financiamentos de valor unitário menor, que têm prazos maiores, juros menores e que serão subsidiados por esse juro maior. Os recursos custam ao BNH, hoje, aproximadamente 5% ao ano. Quatro por cento é o que o Banco paga, em média, ao FGTS e pouco menos de 1% ao ano no total das aplicações, que é o custo administrativo do Banco. Para as empresas privadas do Sistema, que pagam para a caderneta 6% ao ano, o custo administrativo é de aproximadamente 2% ao ano, isto é, o dinheiro custa na caderneta aproximadamente 8%. E custa, no Fundo de Garantia, ao Banco, aproximadamente 5%. O Banco e as empresas têm que aplicar a juros que vão de zero a 10% ao ano, as empresas procurando uma rentabilidade boa para o seu capital próprio, o Banco procurando um equilíbrio no total de suas aplicações, para que se possa subsidiar, por dentro do Sistema, aqueles mutuários que podem pagar menos, pela taxa dos juros daqueles que podem pagar mais. Isto é feito com essa mecânica do desconto de cédula hipotecária, segurando — claro que nos programas do Banco internamente pelo Banco — nos programas das empresas através desse diferencial de lucratividade de percentual do valor do desconto, em função do valor unitário de cada empréstimo, para que elas tenham interesse em financiar as faixas mais baixas. Em seguida também reformulamos o Plano Nacional de Habitação Popular. Esse Plano exigia, desde sua criação, do Poder Público local um volume de investimentos próprios incompatível com a capacidade financeira dos seus responsáveis e com o interesse político dos seus administradores. Entende o Banco também que é necessário um terceiro subsídio. O primeiro grande subsídio do Sistema, hoje, é o do Tesouro Federal para todos os mutuários, pelo Decreto-lei n.º 1.358. O Governo subsidia o comprador de casa própria, a ele devolvendo parte do que ele pagou, simplesmente por ele ter comprado uma casa própria no Sistema. O segundo subsídio é essa transferência de custos, através do diferencial dos juros, daqueles que podem mais para aqueles que podem menos, já que o dinheiro custa, para o Banco e para o Sistema, a mesma coisa. Quando o Banco empresta a um mutuário a 2% de juros o dinheiro custa ao BNH 5% no Fundo de Garantia — ele tem que emprestar a alguém a juros de 8%, para que ele possa aplicar a esse outro a juro de 2%. Quando o Banco aplica num programa de lote urbanizado a juro de 0% ele tem que aplicar o dobro do mesmo dinheiro a juro de 8%, para que ele se possa equilibrar para poder fazer aquele empréstimo. Na reformulação do PLANASA a grande inovação foi a oferta que o Banco fez aos Estados e Municípios, para que eles assumissem os encargos da infra-estrutura urbano-comunitária, já que é obrigação da companhia estadual de água suprir os conjuntos habitacionais, da companhia estadual de energia implementar a rede de energia elétrica, da Prefeitura construir escolas e vias de acesso, para que haja uma linha de transporte coletivo compatível com os habitantes daquele conjunto habitacional. É necessário também que exista financiamento para o centro de saúde, para que o Governo do Estado, responsável pelo centro de saúde, desde o ano passado, as obras cuja responsabilidade cabe ao Poder Público estadual ou municipal, que nem sempre tinha condições políticas, administrativas ou financeira para

executá-los. Há, assim, um terceiro grande subsídio, que efetivamente é a transferência de renda do Poder Público para o comprador da casa, que paga exclusivamente pelo valor do terreno mais a casa, não pagando diretamente pela infra-estrutura que vai valorizar sua casa, já que o preço de uma casa, no mercado, já inclui a infra-estrutura. No conjunto habitacional, já que se entende que é necessário esse subsídio — e muitas vezes no conjunto habitacional, porque essas obras de infra-estrutura independem do valor de cada casa — para uma casa de um milhão de cruzeiros o metro da rede de água custa a mesma coisa que para uma casa de 50 mil cruzeiros. É importante que essa infra-estrutura chegue a custar 20, 30, 35% do valor da própria casa. O Poder Público vai ressarcir-se dessa operação financeira que o Banco lhe faz através do aumento de impostos naturais ou da venda de serviços para os mesmos moradores daquelas casas. O Poder Público não vai perder, já que ele vai ou cobrar impostos ou cobrar os serviços equivalentes, o suficiente para pagar o empréstimo que lhe é feito pelo Banco. Em abril de 1975 o Governo decidiu modificar as condições do PLANASA na mesma filosofia, que é o Plano Nacional de Saneamento, ampliando o seu objetivo, que é o de que até 1980, no mínimo, 80% das cidades do Brasil tenham serviços adequados de água, que atendam no mínimo a 80% da população urbana. Sobre esse assunto um Diretor do Banco falará especificamente. Mas nesta mesma medida o Governo determinou ao Banco que modificasse as condições de juros para os Estados e Municípios. Reconhecendo a excelente situação financeira que o Banco tinha, entendeu o Governo de determinar ao Banco que diminuísse as taxas de juros das suas aplicações, como diminuiu, para o mutuário final, nas novas condições de juros, que baixaram em relação às anteriores, junto aos Estados e Municípios, não só dentro do PLANASA, mas também nos seus programas de habitação popular. O Banco, hoje, empresta aos Estados e Municípios a juros que vão de 2% a 7% ao ano, quando, antes, emprestava a juros de 4% a %8 ao ano. Seria um quadro que eu também especificaria qual o juro que paga cada Estado. Como na habitação se procura que os empréstimos ao Banco ofereçam um retorno de aproximadamente 5% ao ano, também nos empréstimos aos Poderes Públicos se busca que o Banco tenha um retorno em torno de 5% ao ano, para que ele possa pagar sua administração e remunerar o FGTS. Em seguida, o Banco, reconhecendo a instabilidade do Fundo de Garantia, que já tinha, na ocasião, 7 ou 8 anos de existência, e que havia um número muito grande de mutuários, aos quais se cometia uma grande injustiça, já que eles pagavam no Sistema juros de 8%, 9% e 10% e só recebiam do Fundo de Garantia, juros de 3%, 4% ou 5% ao ano, sem permitir que esses empregados, donos do Fundo de Garantia e mutuários do Sistema, que demonstrassem estabilidade nos seus empregos, isto é, que já tivessem no mínimo cinco anos de Fundo de Garantia, que pudessem trocar o seu patrimônio financeiro do Fundo de Garantia pela amortização do empréstimo feito no Sistema, sem que o recurso saísse do Sistema, já que somente pode usar o Fundo para amortização dentro do Sistema, corrigindo uma injustiça, como eu disse, de alguém que tivesse depósitos, recebendo do BNH juros de 3%, 4% ou 5% e pagando ao mesmo sistema gerido pelo Banco juros de 8%, 9% e 10%. Isso vem sendo feito desde o ano passado. Além disso o Banco reconheceu que havia uma faixa de mercado urbano brasileiro, que infelizmente deve representar perto de um terço das famílias urbanas do Brasil, que não tem capacidade financeira para adquirir a prazo longo uma habitação, porque tem renda inferior a um e meio salário mínimo. Entendia o Banco que era necessário que também essas famílias tivessem oportunidade de um financiamento para sua habitação. Mas se essas famílias não tinham capacidade financeira para pagar prestações a prazo longo, por não terem renda regular ou estabilidade de renda, tinham uma capacidade enorme de mão-de-obra disponível para construírem sozinhas as suas casas. Deu-se a essas mesmas famílias a oportunidade de comprarem um terreno com infra-estrutura, para que eles assim o fizessem, já que a maior diferença entre uma casa de favela, um barraco e uma casa de conjunto não reside na qualidade da habitação — não que se proponha baixar a qualidade da habitação — mas na existência ou não de infra-estrutura urbana e comunitária. É preciso saber se aquela casa tem água corrente tratada, se o esgoto vai correr pelo meio da rua ou se vai ser canalizado, se as crianças têm uma escola para freqüentar, se há centro de saúde, se há uma via de acesso que permita o transporte coletivo regular. Essa a grande diferença. É necessário que eles possam investir sua capacidade de poupança, que é pequena, mas não como fazem no barraco e na favela, que é o que eles têm, mas que está sendo investido na propriedade do outro. O Banco abriu um programa, denominado lotes urbanizados, no qual propõe um financiamento até 120 UPC, a juros absolutamente zero, prazo longo. Para que se possa financiar 120 UPCs — são hoje cerca de Cr$ 18.500,00, para que se possa oferecer a essas famílias um lote de terreno mínimo, com o mínimo de infra-estrutura. Às vezes só com o ponto de ligação de água, esgoto e energia elétrica. Às vezes com a parede hidráulica, isto é, com a parede que tenha de um lado as peças do banheiro e do outro as da cozinha. Às vezes só com o banheiro construído. Às vezes com o banheiro e mais uma peça. Aquilo que ele possa adquirir. Dá-se a essa família que se muda para esse lote urbanizado assistência social para que entenda o que aconteceu, assistência técnica e financeira para que possa progressivamente, sozinho, em regime de mutirão, em regime de família, em qualquer regime, fazer a ampliação da sua casa com os materiais e com a técnica que lhe é oferecida pelo próprio Sistema. Ele inicia pagando pela casa um preço simbólico, 30 a 40 cruzeiros por mês ou, como vão fazer algumas Prefeituras, 140 cruzeiros por mês para ter uma casa melhor, mas ao mesmo tempo em que a Prefeitura oferece a essas famílias que moravam no barraco, para que desocupem o barraco, uma atividade adicional na limpeza de praças, na limpeza de valetas, na limpeza de ruas, por um ou dois dias na semana, para que ela aumente sua renda em nível equivalente ao de pagamento das prestações que pagará ao Sistema. Mas que ela tenha um investimento daquilo que ela pode ter, que não nos satisfaz, mas que é o que ela pode ter, numa propriedade que é sua. Esse programa é novo. Nós seremos com certeza criticados pela aparência ruim que alguns conjuntos terão nos primeiros anos, mas nós confiamos, pelas experiências já feitas e pelo sucesso das experiências, que quando uma família, por mais humilde que seja, tem um terreno que é seu, fará permanentemente um esforço para construir no terreno que é seu uma casa cada vez melhor. Esse programa também prevê, como os outros programas, naturalmente, o financiamento de 100% dos balores de infra-estrutura aos Poderes Públicos. O Banco, reconhecendo uma conjuntura difícil na área de estoque de terrenos, e não existindo no Brasil uma legislação de uso do solo que possa orientar uma destinação maior de terrenos para finalidades habitacionais de uso social, passou a financiar às COABs e às Cooperativas o estoque para aquisição de terrenos, desde que elas se comprometam a apresentar ao Banco, no prazo máximo de dois anos, para execução no máximo em cinco anos, projetos completos para ocupação desse terreno, para evitar o erro — que o próprio Banco cometia — de financiar um conjunto habitacional na periferia das cidades. Mas, pela própria existência do conjunto, por ter infra-estrutura, água, energia e rede de transporte, quando a COHAB ia comprar um terreno ao lado para ampliar o conjunto o preço do terreno era proibitivo e na verdade inviabilizava o próprio programa. Com isso poderão comprar áreas maiores para absorção progressiva pelas Cooperativas e COHABs, naturalmente impondo o Banco que a transferência a todos os mutuários seja pelo preço de custo, corrigido monetariamente, e não pelo preço de mercado na ocupação final, isto é, que todos os moradores do conjunto paguem em moeda corrigida a mesma coisa pelo terreno. O Banco também sofreu uma modificação importante no final do ano passado, determinando o Governo que ele voltasse a corrigir monetariamente, trimestralmente, as contas do Fundo de Garantia. Isso era feito até o final de 1971, quando a inflação declinava em ritmo satisfatório para o Governo àquela época, e é claro que o custo operacional da correção monetária, trimestral e anual, tem uma diferença muito grande. Há que se fazer, na trimestral, quatro lançamentos por ano. Como são 18 milhões de contas ativas, os Srs. imaginam qual era o trabalho da rede bancária responsável pela administração de cada uma das contas para fazer isto. Então o Governo decidiu, para diminuição do custo operacional da rede bancária, que a correção monetária fosse anual, já que, com taxa de inflação pequena, a correção monetária trimestral e anual é praticamente igual. Só que, para quem deixa dinheiro o período todo, é absolutamente igual, anual e trimestral. Somente para aqueles que sacam ao longo do ano é que há uma diferença entre o anual e o trimestral. Aquele que sacou no segundo trimestre, no anual, perderia o primeiro trimestre e no trimestral recebe o primeiro trimestre, num resultado que jamais interessou ao BNH, mas que fez com que o resultado do Banco fosse aumentando nesses anos em que a inflação voltou a crescer. Com inflação de 9 ou 10%, que era a tendência da inflação quando foi tomada essa medida, a diferença é insignificante entre a correção, porque só há correção naqueles últimos trimestres, com relação ao saque. Como isso não interessava ao banco nem ao Governo, o Governo decidiu, no final do ano passado, como a inflação foi de valores crescentes, voltar à correção monetária trimestral, o que foi feito desde o começo deste ano. Também no começo desse ano, o banco lançou mais um programa seu, não abandonando nenhum dos programas habitacionais que existem. Como já disse, o banco acredita que deve haver um leque de alternativa, o mais amplo possível, para que cada um encontre o melhor caminho para tomar o seu financiamento habitacional. O banco reconhece a excepcional capacidade de gestão das empresas brasileiras e do interesse que têm de melhor relacionamento com os seus empregados e de que as empresas fossem agentes promotores dos programas habitacionais. Lançou, então, o programa habitacional de empresa. As

Loja: 19 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
245

empresas lideram conjuntos habitacionais, construídos com recursos do banco, com a obrigação de venderem, num curto prazo, aos seus empregados, ou então quitarem a dívida para com o banco, entendendo que elas têm uma capacidade muito grande de propiciar oferta de habitações aos seus empregados. Isso melhoraria também — vamos dizer — a mão-de-obra que a empresa vai ter, já que ela não terá nenhum resultado financeiro da operação. Ela não pode especular com o dinheiro do banco, ela se obriga a revender pelo preço de custo da habitação e não pelo preço de mercado. Ela corre os riscos de o mercado baixar, ela tem que absorver, mas, se o mercado subir, ela tem que vender pelo preço de custo. Ela não tem margem de lucratividade, mas melhora o relacionamento com os seus empregados pela oportunidade que tem de selecionar os compradores de cada habitação.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Presidente Lembra ao Dr. Maurício Schulman que S. S.ª já está expondo há 75 minutos. Solicita que abrevie o final da sua exposição.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Pois não.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, quero propor a V. Ex.ª que submeta ao Plenário, para a devida apreciação, seja concedida uma prorrogação a S. S.ª o Sr. Presidente do Banco Nacional da Habitação para que ele possa, com a necessária e devida tranqüilidade, encerrar o depoimento que vem nos brindando com tantos subsídios e tantos detalhes a essa Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Fernando Gama.

O SR. DEPUTADO FERNANDO GAMA — A proposta do Deputado Mac Dowell Leite de Castro é oportuna. Nesta sessão, em virtude da grande complexidade da matéria e dos índices que nos estão sendo apresentados, naturalmente haverá uma exigência de indagações de toda a ordem, para que possamos colher subsídios para a nossa Comissão. Acresce, ainda, o fato de que outros Diretores irão falar. Sugeriria, assim, que nesta sessão, não houvesse limitação de prazo, tanto para as exposições, quanto para as inquirições, dada a relevância da matéria que acreditamos fundamental para os nossos trabalhos, Sr. Presidente. Essa é a proposta que faço, em aditamento à proposta do Deputado Mac Dowell Leite de Castro, a fim de que seja submetida a Plenário.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, pela ordem, o Deputado Fábio Fonseca.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — A exposição do ilustre Presidente do BNH tem sido uma das melhores até agora. A maior parte das exposições aqui feitas não tem seguido uma metodologia. O Dr. Maurício Schulman está trazendo um diagnóstico perfeito do BNH de agora e do BNH de outrora. Realmente devemos dar a S. S.ª a oportunidade de fazer uma exposição, para que possamos chegar a uma conclusão em um relatório final em que estejam os anseios do próprio Governo que deseja realmente solucionar o problema habitacional. Assim como já foram dados uns lampejos de reforma agrária, também queremos depois explorar esse sentido.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Deputado Fernando Gama deseja que também não haja limitação de tempo para os diretores do BNH.

O SR. DEPUTADO FERNANDO GAMA — Perfeito, é esta a proposta que submeto a V. Ex.ª Desejo que não haja essa limitação também para os Deputados que irão inquirir. Que não haja limite, como disse o Deputado Fábio Fonseca, dada a exposição objetiva que vem fazendo o Dr. Maurício Schulman.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Mesa coloca em votação a proposta do Deputado Mac Dowell Leite de Castro, com o aditivo do Deputado Fernando Gama. Os Srs. Parlamentares que a aprovam queiram permanecer como se encontram. A Presidência deverá interromper esta sessão às 14 horas, para reiniciá-la às 15 horas e 30 minutos, sem limite de tempo. Tem a palavra, para continuar sua exposição, o Dr. Maurício Schulman, Presidente do BNH.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Agradeço a manifestação da Comissão, dando-me mais prazo. Naturalmente o entusiasmo do Presidente, querendo transmitir toda a filosofia que rege hoje a atuação do Banco e as razões das suas modificações, mesmo que tenhamos preparado um material didático compacto para nos limitarmos a uma hora regimental, nos fazem às vezes ultrapassar o tempo permitido. Agradeço a oportunidade que me é concedida.

Como eu dizia, o Decreto-lei n.º 1.358 foi integralmente aplicado por entidades financeiras em 1974. Aqui temos COHAB, bancos comerciais, bancos de investimentos particulares, bancos comerciais oficiais, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiláro oficiais, Caixa Econômica Estadual, Caixa Econômica Federal, Associação de Poupança e Empréstimo, cooperativas habitacionais, institutos e montepios e outros. No ano de 1974 tivemos 650.140 mutuários beneficiados. Eles pagaram este ano 3 bilhões e 636 milhões de cruzeiros de prestações e tiveram 392 milhões de cruzeiros de benefícios de prestação, o que representa um benefício efetivo de 10,78%. Os dados do ano de 1975 ainda são provisórios. Há alguns números que deverão ser modificados pelo aprimoramento do sistema. Tivemos um aumento de 650 mil para 747 mil 717 mutuários, que pagaram 5 bilhões e 996 milhões de cruzeiros e tiveram como benefício 789 milhões, o equivalente a 13,17%. Isto porque o benefício de 1974 era de 10% do valor da prestação paga e em 1975 passou para 12%. O mínimo do benefício era de 240 cruzeiros por ano e passou para 480 e o máximo de 3 mil para 3.960.

Notem V. Ex.ªs que houve um aumento do número de mutuários de cerca de 15%, um aumento efetivo no valor das prestações arrecadadas de 64% e um valor efetivo do benefício de mais de 100%. Também relativamente a esse benefício, isto nos permitiu um dado adicional que o Banco não possuía, e é um assunto que tem merecido um debate nem sempre baseado em informações precisas com relação à adimplência dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação. O Banco concedia uma parte dos financiamentos em que conhecia o projeto, mas não conhecia o comportamento do mesmo depois de financiado, e como nos outros empreendimentos ele não conhecia o projeto do SBPE, mas tinha condições de obter os dados da situação de cada mutuário, jamais pode compatibilizar todas as informações. Pela primeira vez o fez como subproduto do Decreto-lei n.º 1.358, pois como tinha que individualizar cada um dos beneficiários, o Banco coletou, através ou das próprias fitas de computador das empresas de crédito imobiliário ou através das fichas daquelas empresas, menores, que não atuam com computador, e recolheu no seu próprio computador o nome, endereço, valor das prestações e taxa de juros de cada um dos mutuários do sistema que pagaram prestações em 1974. O mesmo acontece para cada um dos mutuários do sistema que pagaram prestações em 1975, o que antes o Banco não tinha. O Banco sabe que o Sr. "João da Silva", morador da rua 4, do conjunto "tal", paga 712 cruzeiros e o seu juros é "tal", dados esses que anteriormente não se tinha condições de obter. Conseguiu-se levantar quais os mutuários em dia, quais os que pagaram, mas estão em atraso e, por diferença, como ele tem o total dos financiamentos concedidos, quais aqueles que por qualquer razão não pagaram nada. No ano de 1974, já com os dados totalmente tabulados, sabemos que pagaram e se habilitaram no sistema 650 mil e 140 mutuários, dos quais conhecemos nome a nome, endereço a endereço, valor a valor do que pagaram. E também sabemos que o total dos financiamentos habilitáveis, que são os financiamentos concedidos, menos o que estava em construção, menos o que estava vazio, menos o que tinha liquidado o débito ou por iniciativa própria, ou por seguro, davam um total de 700 mil e 148 financiamentos. Sabíamos que, por diferença, 50.008 mutuários não pagaram nada, não pagaram pelas mais variadas razões, ou porque as casas estão vazias e não sabemos, ou porque as casas foram demolidas e não sabemos, ou porque as casas estão invadidas e não sabemos, ou porque pagaram e não nos informaram que pagaram. Existem as mais diversas razões, as quais não conhecíamos em 1974. Para os dados de 1975, para complementar a informação, estamos fazendo agora uma pesquisa de todas as habitações que não pagaram nada, já que o seu número é de 50 mil em 1974. Os que pagaram e que estavam absolutamente em dia com a prestação de dezembro até março de 1975, representavam 572 mil 941 mutuários; e os que pagaram alguma coisa em 1974 e têm algum atraso — temos registrado se o atraso é de um mês, dois ou onze meses — foram 77 mil mutuários. A conclusão é a de que, de 100% de mutuários habitáveis, 93% pagaram, e dos que pagaram, 11% estavam em atraso e 83% absolutamente em dia. Já temos os dados preliminares de 1975 e claro que a primeira linha é absolutamente igual à do quadro anterior. O número de mutuários, aqui, no total, e os percentuais encontrados. Para 1975, no mesmo critério de levantamento, tivemos que o número de mutuários habitáveis cresceu de 700 mil para 800 mil 647. O número de desconhecidos cresceu de 50 mil e 8 para 50 mil 558; e aqueles que conhecemos, cresceu de 650 mil e 140 para 648 mil e 89, um pouco diferente daquele quadro anterior que tem dado o valor das prestações. O dado é correto. Do total dos que estavam absolutamente em dia houve uma baixa de 11% para 8% e dos desconhecidos mantiveram-se em 7% e hoje são objeto de uma pesquisa desenvolvida pelo Banco Central, junto a cada um dos agentes financeiros do sistema, para conhecer a situação de cada uma dessas 55 mil e 588 habitações, para que possamos agregar: grande parte pagou e não sabemos, grande parte liquidou o débito e não nos informou, grande parte das casas foram demolidas, grande parte estão invadidas, e efetivamente não se paga nada e muitas outras, infelizmente, estão abandonadas, que é a pior de todas as situações. Nada fere mais ao Banco do que ter uma habitação abandonada. Também para

aferir a precisão dessa informação o Banco solicitou ao Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo os valores acurados da adimplência, já que nela tem interesses comerciais. Aqui está para o interesse de V. Ex.as, ano a ano, 1972, 1973, 1974, 1975, até abril de 1976, que é a última informação que obtivemos. A linha "a" é o número de mutuários existentes no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo; a linha "b" são os mutuários em atraso, com três ou quatro prestações; a linha "c" é a relação a/b. "Próprios" são créditos gerados pelas próprias instituições; agente são os créditos que as instituições compraram do BNH, como, por exemplo, os projetos cooperativos, em que a cooperativa existe e depois de individualizados os créditos, como a cooperativa, não tem uma estrutura de cobrança, nem pode ter, esses créditos são vendidos a um agente financeiro, que tem a responsabilidade de cobrar até a liquidação de cada uma das unidades habitacionais. Aqui está separado pela Caixa Econômica Federal, pela Sociedade de Crédito Imobiliário, pelas Caixas Econômicas como um todo, federais e estaduais, pelas "Créditos Imobiliários", pelas APEs e pelo SBPE como a soma total. Temos então que em 1972 existiam 205 mil mutuários, dos quais 170 mil próprios e 27 mil como agentes, que tinham um índice de inadimplência, isto é, 48 mil estavam em atraso nos Próprios e 8 mil nos como agente. O índice de inadimplência de 27,4%. Em 1973 haviam crescido para 319 mil mutuários. Os em atraso cresceram para 64 mil e a inadimplência baixou para 20%. Em 1974, foram 373 mil contra 56 mil, índice de 15%. Em 1975, 405 mil para 48 mil, índice de 12%. Em abril deste ano, eram 432 mil para 48 mil, com índice de 11,2%, absolutamente compatível com os 11% do total do sistema de mutuários em atraso pelo método inverso das diferenças, que é o único em que dispúnhamos do total. Claro que aqui são 400 mil mutuários e no outro são 850 mil, aqueles cujos agentes não pertencem ao SBPE. O que se demonstra é que em todas as categorias há uma melhora progressiva de um estado que era crítico quando foram feitas as críticas, a partir de 1972, de atrasos significativos no sistema, mas que graças às medidas administrativas das próprias entidades agentes do sistema, pelas novas condições que o Banco propiciou aos seus agentes para que chegassem ao mutuário final, isto é, reduzindo o prazo de juros daqueles conjuntos difíceis, aumentando o prazo, consolidando posições, permitiram que os índices de atraso se situem em valores que, segundo os entendidos em mercado de prazo longo, de comércio de prestações, são absolutamente semelhantes ao do resto do comércio de prestações. Esses valores nas Caixas Econômicas, um pouco mais lentas na aplicação das novas medidas administrativas, é bem maior e menor nas empresas de crédito imobiliário, o que vem mostrar que, assuntos que eram críticos em 1972-73, estão tendendo, em velocidade muito grande, a uma solução. Isso também, em parte, por força da própria filosofia do Decreto-lei n.º 1.358, que condiciona o recebimento do benefício ao pagamento das prestações. Então, é um grande indutor à pontualidade nas prestações. Se antes a impontualidade era terrivelmente contagiosa, isto é, se alguém não pagava e não lhe acontecia nada, em poucos meses ninguém mais pagava naquele conjunto. Hoje, pela mecânica seguida pelo benefício fiscal, que é importante nas faixas de renda mais baixa, indo às vezes à metade do valor das prestações, tem um significado contagiante, no sentido da pontualidade, isto é, aqueles que não pagam sentem que não terão o benefício, não receberão o dinheiro de volta, estão perdendo a oportunidade de gozar de um benefício que o Governo lhes concede para poderem quitar a sua casa, que é o seu patrimônio. Trago alguns números, para lhes dar uma idéia, sobre os efeitos daquelas medidas de reformulação das prestações, isto é, o aumento dos prazos e a diminuição dos juros dentro do sistema financeiro para o mutuário final, daquilo que foi feito no início de 1975, a que já me referi, que corrigiu a distorção de 1974. Aqui temos para um mesmo valor de financiamento em UPC — valor em cruzeiros desse financiamento, hoje, é mil UPC. O valor de uma UPC, hoje, é de Cr$ 154,60. Qual era a prestação antes da Resolução n.º 3.674 do BNH, que é este valor da 1.ª prestação — 180, 300, 1.000, 1.500 — a situação atual e a diferença entre prestações. Notando que se teve uma preocupação enorme para que, nas faixas que nos interessam mais, isto é, daqueles que compram até Cr$ 130.000,00 ou Cr$ 150.000,00, que é a faixa de trabalhadores, houve uma diminuição efetiva para o mesmo valor de empréstimo de 30% no valor da prestação, sem considerarmos o benefício fiscal. Claro que nas faixas mais altas, que nos interessam menos, de Cr$ 300.000,00 a Cr$ 350.000,00 de empréstimo, não houve modificação alguma no valor da prestação, isto é, permaneceram o juro de 10% e o prazo de 15 anos. Isto permitiu que novamente as COHABs voltassem ao mercado, podendo já absorver parte dos aumentos de custo e voltar a compatibilizar o valor das prestações com a renda daqueles que desejassem comprar habitação. Claro que temos que deduzir também que, a partir do ano passado, há essa devolução do Decreto-lei n.º 1.358, que em muitos casos representa de 20% a 50% do valor das prestações. Para aqueles que pagavam uma prestação, no ano passado, de Cr$ 100,00 o benefício mínimo este ano é de Cr$ 40,00, teve um aumento na prestação, devido à correção monetária, de 26% mas, uma diminuição de 40% do valor da prestação, sendo efetivamente uma diminuição do valor real da prestação. Só para aqueles que pagaram. Na taxa de juros, a que me referi, só para conhecimento dos Srs. Deputados, que têm interesse regionais, estas eram as taxas que o Banco cobrava dos Estados: Maranhão, Piauí, Rio Grande do Norte: 4% AA. Esses outros, 5%, 6%, 7% e 8%. A partir do ano passado, passou a cobrar de 2% a 7%. A maioria dos Estados do Norte e do Nordeste vieram para 2% a/a. Alguns Estados, a 3%. Pernambuco, Santa Catarina, 4%. Minas Gerais, Brasília, Rio Grande do Norte e Paraná, que estão na média da renda nacional, 5%, que é o ponto de equilíbrio do BNH, 5% a/a. Rio de Janeiro e São Paulo, pagando 7%, subsidiando, então, aqueles Estados que pagam juros de 2%, 3% e 4% a/a. Há Estados que, no mínimo, diminuíram 1%, normalmente 2%, 3% até 4% nos juros que pagavam ao BNH, como Mato Grosso que passou de 6% para 2% a/a na taxa de juro. Como trabalhamos sempre em prazos muito longos, 25 anos, cada 1% a menos de juros representa aproximadamente 8% a menos no valor das prestações a serem pagas. Um Estado que tem uma diminuição de 3% representa que vai pagar ao Banco, pelo mesmo empréstimo, 24% menos do que pagaria antes. Claro que a nível municipal é feito da mesma maneira e o estabelecimento desses valores é pelo inverso da renda tributária **per capita** de cada unidade federada e de cada município. Mas, os Municípios nunca podem pagar juros maiores do que o Estado, isto é, todos os Municípios desses Estados de cima pagam 2% a/a. Mas se houver um Município pobre, no Estado de São Paulo, por exemplo, o que existe, em vez de pagar juros de 7% pagará juros de 6%, 5%, 4%, 3% e, muitas vezes, até 2% a/a em função da sua renda tributária. Claro que não trago aos Srs. a lista de todos os Municípios, que seriam informações que nem sempre interessam. Também com relação a este programa de financiamento de material de construção, que é um aspecto nem sempre conhecidos do BNH, aqui está o valor das aplicações que sustentaram o crescimento da indústria de material de construção, que permitiram ao Banco, o reinvestimento pois é capital fixo, aplicar 3,5 bilhões de cruzeiros na ampliação e instalação de novas indústrias; em capital de giro, 1.600 bilhões de cruzeiros, totalizando 5 bilhões de cruzeiros, permitiram financiar 657 indústrias, até hoje, na sua instalação ou ampliação de material de construção. Não só para construção de habitação, mas também para produção de material para os sistemas de saneamento em que o Banco tem atuação muito importante. Nos programas de treinamento e pesquisa, o Banco aplicou, até hoje, em financiamento, 129 milhões de cruzeiros e em participação do banco, a título de subvenção, para que se treinem mais pessoas em programas que interessam ao Banco. Por exemplo, há um interesse muito grande do BNH em que as empresas de saneamento aprimorem seus quadros, não só de gerência mas de técnicos, operadores, abridores de valeta, inclusive, para melhorar a eficiência das empresas a quem emprestamos. Então, o Banco participa, muitas vezes, em valores iguais ou maiores em programas de treinamento. E na pesquisa, a participação do Banco é muito maior, praticamente só subvenção. Mudamos recentemente, e estamos exigindo para desembolso de programa de pesquisa, que alguém mais tome parte. Acreditamos que a pesquisa somente é válida quando o interessado participa com alguma coisa. Se não fica pesquisa pela pesquisa e não dá em nada. Os valores aqui estão em unidades menores do que os outros valores do Banco. O Banco fala em bilhões de cruzeiros e as unidades aqui estão em milhões. O hábito é tão grande de expormos os números em bilhões que é pequeno o valor relativo comparado com o resto, mas em valor absoluto é uma participação muito grande do Banco nos programas de pesquisa e treinamento. Darei algumas informações a V. Ex.as de alguns aspectos em que o Banco tem procurado, desde a sua instalação, com muito mais ênfase nos últimos anos, por orientação do Presidente Geisel, um ponto de equilíbrio na sua estabilidade financeira. O Banco não tem por objetivo o lucro. Na verdade, são cinco bancos justapostos, onde há vasos comunicantes de recursos financeiros e de rentabilidade, pelos quais ele procura subsidiar alguns programas em benefício de outros. Procura, dentro de alguns programas, subsidiar o próprio programa. E o faz reconhecendo realidades regionais diferentes, a que já me referi nos empréstimos de Estados e Municípios, reconhecendo situações diferentes de mutuários finais. Então, o Banco tem, no Fundo de Garantia, a origem dos seus recursos. Mas graças a reservas que vem acumulando, os recursos do Fundo de Garantia, que eram a maioria do Banco, nos primeiros anos, tendem a se estabilizar em um valor menor para que o Banco tenha estabilidade financeira. O Banco tem que representar para os donos do Fundo de Garantia a segurança total em qualquer instante. Ele não pode em momento algum dizer a um dono de Fundo de Garantia que ele tem direito ao saque mas, infelizmente, o Banco aplicou em um programa popular ou em um sistema de água ou habitação média e que não recebeu o dinheiro de volta a prazo e que, infelizmente, ele não pode receber hoje o seu Fundo de Garantia e vai ter de se aguentar para daqui a dois meses, que é quando o BNH vai ter dinheiro. Segundo, o Banco tem de imaginar que pode haver uma aceleração nos saques ou por força de nova legislação ou, infelizmente, por dificuldades

Loja: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
246

conjunturais da economia do País ou por desgraças como foi Tubarão, em Recife. Em Recife, o Banco durante 2 anos vai pagar mais Fundo de Garantia do que sacar e naturalmente nenhum mutuário de Recife aceitará que o seu projeto habitacional, a rede de água de Recife, a rede de esgoto de Olinda, não podem ter prosseguimento porque o Banco não tem dinheiro. O Banco tem que ter uma parcela significativa dos seus recursos, fora do Fundo de Garantia, que é o exigível claro do Banco. O Banco deve 61 bilhões de cruzeiros de Fundo de Garantia, cujas regras de saque são conhecidas, mas podem ser modificadas por força de lei ou por força de acontecimentos fortuitos que nos fogem. Segundo, que o total do ativo do Banco tem que ter alguma margem para que ele possa reequilibrar-se se alguma coisa acontecer com o Fundo de Garantia. Então, o Banco procurou, durante um período, acumular reservas, para que o total do seu ativo se estabilizasse em torno de 70%, que achamos satisfatório e que já estamos conseguindo equilibrar, como mostram os dados de 1975 e os do primeiro semestre de 1976, tendendo a equilibrar em torno de 70% — Fundo de Garantia e 30% — recursos acumulados pelo próprio Banco. Aqui está a série histórica do crescimento do ativo total do Banco e do Fundo de Garantia e, aqui a sua proporção. O segundo aspecto importantíssimo do Banco é o custo operacional, em relação aos investimentos de cada período. Existem duas maneiras de fazer a conta: uma é em relação aos ativos totais, mas está é muito benéfica à própria administração do Banco, porque os ativos são progressivamente crescentes. Achamos que como a despesa operacional principal é da atuação naquele período, mesmo que não fosse tão vantajosa como exposição para o Banco — se V. Ex.ªs quiserem fazer o total têm no quadro anterior o ativo total do Banco e sua evolução. Mas nós comparamos com a despesa de custeio do BNH desde a sua criação, ano a ano, em valores corrigidos e o valor dos investimentos feitos, período a período, em valores corrigidos, e a relação custeio sobre investimento. Nos primeiros anos os números são muito grandes. Vejam V. Ex.ªs a diferença de investimento: multiplicou-se por 4 num ano e por 9 no ano seguinte. Esses primeiros dois anos não são significativos. O Banco estava-se instalando, mas, de lá para cá, o Banco manteve uma despesa de custeio sempre proporcional ao investimento feito em cada período, que variou de 1,5; 1,6; 1,9; 1,8; 1,7 e 1,4 e que temos procurado diminuir em relação aos investimentos, tendo conseguido de 1,99, em 1973, para 1,79 em 1974; 1,85 em 1975 e 1,25 no primeiro semestre de 1976. Acredito que a participação, no segundo semestre, será maior que no primeiro, porque no segundo semestre o Banco tem compromissos financeiros de custeio e aqui no custeio estão todas as despesas do Banco, inclusive a indenização que o Banco paga ao INPS como fiscalizador do Fundo de Garantia. O Banco paga ao INPS, como custeio do BNH, para que o INPS faça, também, a fiscalização do Fundo de Garantia. E está em parte absorvido aqui. Então, algumas das modificações significativas são por atraso de pagamento ao próprio INPS. Houve anos em que se acumularam 2 anos e anos em que não foi feito pagamento ao INPS. Há algumas distorções, aqui, em relação a isso. Mas o que quero mostrar a V. Ex.ªs — o que nem sempre é bem interpretado com relação ao Banco — é o seu resultado operacional em relação ao ativo total do Banco, isto é, o erro que o Banco comete em relação à sua política de estabilidade financeira de ter um resultado operacional maior do que aquele que ele deseja, já que a política do Banco tem sido no sentido de que as suas aplicações cubram o seu custo de captação mais o custo operacional. E aqui temos o resultado operacional do Banco, em todos os anos, de balanço, inclusive o primeiro semestre deste ano, e o valor do ativo total do Banco no final do período, mostrando que o Banco com prejuízo nos primeiros três anos, passou a ter um resultado, daí para a frente, que se situou em alguns anos, em 3%, estabilizando em torno de 2,7% a 3 e pouco até 1973 e, com as medidas tomadas pelo Governo, a partir de 1974, pelas quais todos os programas do Banco visam a atingir essa estabilidade, isto é, todos os programas que o Banco se propõe a fazer procuram resultar, no final do período, numa rentabilidade zero para o Banco, mas que tem acumulado, ainda, operações a taxas de juros muito mais altas que não pode liquidar, operações, por exemplo, a juros de 10% ao ano, que era um juro praticado há cinco anos. O Banco não pode, hoje, dizer a um empresário privado, com quem ele contratou um empréstimo: "não são mais 10, são só 9". Não pode fazer isso. As operações já concedidas são mantidas, e isso traz uma margem de lucratividade que não nos tem permitido baixar mais depressa. Mas a tendência é muito clara da diminuição da rentabilidade do Banco, procurando a administração, por determinação do Presidente Geisel, de que se chegue a esse equilíbrio, isto é, que o Banco tenha como resultado operacional o suficiente para pagar os seus custos operacionais que, como vimos no quadro anterior, são de menos de 20% do resultado operacional, o resto sendo o custo do pagamento dos juros do Fundo de Garantia, pelo qual ele é responsável. Infelizmente, não temos tido sucesso total nessa política, porque, se ao mesmo tempo a taxa de juros é diferenciada daquele que pode pagar mais e daquele que menos pode pagar, infelizmente a eficiência administrativa dos mais ricos é muito maior do que a dos mais pobres. Mesmo que tenhamos feito programas absolutamente corretos para chegarmos ao resultado zero, nem sempre, na nossa aplicação, o ritmo do desembolso é igual. São Paulo e Rio de Janeiro sacam mais depressa do que Piauí e Maranhão, infelizmente para o Banco. Claro que vão acabar sacando. Os programas vão-se acabar concretizando, mas há uma defasagem aí; como cobramos juros de 7% em São Paulo e Rio, para cobrar juros de 2% no Nordeste, e se lá os programas são defasados de um ano, o Banco acumula, na aplicação de São Paulo, 2% de diferencial, que deveria ter sido repassado para aqueles Estados mais pobres. Mas estamos trabalhando muito na preparação de mão-de-obra, na associação de liderança do Banco nos programas principais do BNH que são: os programas das COHABs, que eram totalmente dispersos e que hoje têm a liderança do BNH. São empresas estaduais e municipais. E tem que continuar sendo, porque mais importante do que o financiamento é a existência de infra-estrutura urbana e comunitária, quando o conjunto fica pronto. E essa tem que ser local. E o programa de liderança nas empresas de saneamento, o programa do entendimento com os INOCOOPs e Cooperativas Habitacionais, que fará com que nossa previsão de desembolso se cumpra e o Banco possa chegar progressivamente a atingir isso que é determinação do Governo, mas por dentro do próprio Banco, que ele continue com o poder de, no instante em que um programa está difícil, poder transferir recursos para esse programa, não só em valor, mas como em custo, através da melhoria da rentabilidade em outros programas, que já foram críticos e hoje não são mais. Na verdade, o Banco já são cinco bancos: um Banco gestor do Fundo de Garantia; um banco administrador do programa de COHABs; um banco administrador dos programas de Cooperativas e Habitação; um banco gestor do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e, um banco do Sistema de Saneamento e Urbano. Na verdade, existem, no BNH, cinco bancos que têm áreas inclusive administrativas absolutamente claras no Banco, de supervisão de cada um dos diretores. E aqui falarão os diretores responsáveis pela área de habitação popular, pela área habitacional de cooperativas e empresas, pela área de saneamento e pela área do SBPE. Entendemos que com a gestão total dentro do Banco e com a orientação firme do Governo, mantendo-se os três níveis de subsídios que são essenciais: o subsídio do Governo a todos os mutuários, que existe desde o ano passado; o subsídio por dentro do Sistema, através do diferencial de juros, que existe desde a criação do Banco, mas que estamos procurando, cada vez que temos margem de rentabilidade, abrir mais ainda; e um terceiro subsídio, pela absorção do Poder Público dos investimentos em infra-estrutura urbana e comunitária dos conjuntos populares, para que aqueles habitantes tenham acesso a essa infra-estrutura sem ter que pagar diretamente, por ela através dos serviços. Com essa mecânica e com a existência dos subsídios, temos certeza de que o Banco continuará como foi até hoje, um instrumento essencial para a política urbana brasileira, porque é impossível imaginar o País urbano de hoje sem esse investimento, ao mesmo tempo em que procurará, como porcurou até aqui, basear-se nos erros e nos enganos que o Banco teve na sua história, que é curta mas fértil e graças aos quais foi possível corrigir progressivamente aquilo que foi errado. O Banco reconhece que houve conjuntos mal-localizados, mal construídos, mal comercializados, mal administrados. Mas foi graças a esses erros, que felizmente são a minoria, que o Banco pode, calcado nessa experiência, que é curta — doze anos não são nada na fixação de uma política — partir para a correção daqueles enganos cometidos, daqueles erros, daquela confiança que os empresários não corresponderam, mas que vem corrigindo gradativamente, para encontrar um ponto de equilíbrio e para continuar recebendo aquelas contribuições, aquilo que pode melhorar, melhorar no sentido da administração interna do Banco, mas principalmente melhorar pelas condições que o Banco possa oferecer, de financiamento, para o comprador final da habitação, que é o interesse básico e a razão de ser do BNH. Muito obrigado. **(Palmas.)**

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente, pela ordem.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra V. Ex.ª, pela ordem.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Pediria ao ilustre Presidente que desse uns cinco ou dez minutos para que o ilustre Presidente do BNH pudesse descansar um pouco, porque a válvula redutora do seu cérebro vai ter de trabalhar muito daqui para frente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência, antes, esclarece que tem sido norma invariavelmente adotada, nesta Comissão, que os expositores têm o prazo de 30 a 60 minutos, de acordo com a natureza do seu depoimento. Entretanto, hoje, ouvidos os membros da Comissão, mesmo porque o BNH se constitui no órgão central das tarefas que vêm sendo desempenhadas por esta CPI, o depoimento do Dr. Maurício Schulman, que aliás foi marcante, prolongou-se por duas horas. Esta CPI vem perseguindo com tenacidade os seus grandes objetivos. A preocupação maior são as questões relacionadas com as classes

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
247

menos favorecidas da população. São as questões de ordem social. E é de se ver que também o BNH, seguindo a política preconizada pelo Presidente Ernesto Geisel, através do Conselho de Desenvolvimento Social, vem procurando aprimorar, aperfeiçoar, para atingir também tal meta, não apenas um Banco que tem por meta o lucro, somente o objetivo mercantil ou comercial, mas que tem preocupações com as camadas de renda mais baixa, eis que os seus recursos advêm exatamente das economias da população, do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço do Trabalhador, dos poupadores das cadernetas de poupança e daqueles que aplicam as suas economias nas letras imobiliárias. A par, bem verdade, da alta capacidade técnica dos seus gestores, deve imperar uma política de bem-estar social. E isto parece que ficou caracterizado na exposição de S. Ex.ª o Dr. Maurício Schulman, Presidente do Banco Nacional da Habitação. Suspendo a sessão pelo prazo de cinco minutos, como deseja V. Ex.ª, para que sejam iniciadas as inquirições, primeiramente pelo Relator, Deputado Fernando Gama, e, em seguida, alternadamente, por Parlamentares da ARENA e do MDB. Está suspensa a sessão. (**Pausa.**)

Está reaberta a sessão. Esta parte se destina à inquirição pelos Srs. Deputados. Tem a palavra o Relator desta Comissão, Deputado Fernando Gama, do MDB do Estado do Paraná.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Srs. Diretores do BNH, Ilmo. Sr. Dr. Maurício Schulman, digníssimo Presidente do Banco Nacional da Habitação, ouvimos, como de resto toda a Comissão acompanhou o depoimento de V. S.ª, fundamentado numa série de quadros e gráficos e que muito nos impressionou, a respeito da atuação do BNH, que tem à frente a pessoa de V. S.ª Não obstante, os dados que V. S.ª nos traz, em termos de crescimento e atuação do Banco, procuraremos conduzir a nossa inquirição a V. S.ª igualmente em termos de atuação nas áreas de menor poder aquisitivo, de mais baixa renda, como também no campo administrativo do Banco. Inicialmente, gostaria de perguntar a V. S.ª qual a forma pela qual o BNH controla a atuação dos seus agentes financeiros, tendo em vista o grande volume de recursos destinados àqueles agentes que executam a política do BNH. Qual o sistema, qual a estrutura administrativa montada pelo BNH para o controle da atuação dos seus agentes, no tocante à regularidade das suas aplicações e às finalidades precípuas a que se destinam os recursos do BNH?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Cada uma das áreas de atuação do Banco, dependendo do tipo de agente, tem uma montagem diversa. A área de habitação popular, o que chamamos de operações de natureza social, relaciona-se exclusivamente com as companhias de habitação popular, que, pertencem ao Poder Público, estaduais e municipais. Então, há um tipo de relacionamento, tendo em vista que as operações são com o próprio Poder Público. Já que há uma prévia anuência do Estado e do Município, em cada operação, isso facilita em muito esse relacionamento. Com relação às cooperativas, o Banco se relaciona, através dos institutos de orientação às cooperativas — INOCOOPs. São sociedades civis, criadas em cada Estado, praticamente, alguns Estados tem mais de uma, inclusive, que o Banco credencia para que prestem serviços de orientação técnica, financeira e contábil, às cooperativas. É claro que o Banco também aprova a criação de cada uma das cooperativas. Na área de saneamento, o Banco tem um relacionamento com as empresas de saneamento; na parte técnica, o Banco contrata, por conta dos recursos que arrecada, agentes técnicos para análise de projeto a projeto. Existem algumas instituições no Brasil: o próprio DNOS; a CETESB, em São Paulo; a RH, no Paraná e outras instituições vinculadas normalmente às universidades ou ao próprio Poder Público, que tem pessoal técnico de análise de projeto. E o Banco contrata essas instituições para fiscalizar, em cada Estado, o padrão dos projetos nesse aspecto de saneamento. Na área da rede bancária, arrecadadora do Fundo de Garantia, o Banco tem um grupo de pessoas que fiscalizam a rede bancária no cumprimento de sua atuação, como arrecadadora e pagadora do Fundo de Garantia. Com relação às empresas que devem o Fundo de Garantia, essa fiscalização é feita pelo próprio INPS, que o Banco também contrata, por força da própria lei que criou o Fundo de Garantia, para que não houvesse uma duplicidade de fiscalização nas mesmas empresas, já que as que pagam INPS pagam o Fundo de Garantia; não havia nenhum sentido o Poder Público criar uma duplicidade de fiscalização. O BNH contrata o INPS para que ele fiscalize as empresas que contribuem para o FGTS. Com relação ao programa RECOM, o Banco tem um relacionamento, através de pessoal próprio, com a rede bancária privada, já que os agentes do RECOM são exclusivamente os Bancos comerciais. No SBPE há uma área, uma superintendência de agentes financeiros, em que o Banco elabora as regras gerais de aplicação dos recursos, de captação dos mesmos recursos, e tem um quadro de inspetores que regularmente visitam essas empresas, fazendo a inspeção. Naturalmente a maior parte da inspeção do Banco, em geral, é feita pelo recebimento dos relatórios padronizados, com relação à atuação de cada um dos agentes. Como V. Ex.ª pode ver, são de inúmeras natureza, há desde as empresas públicas, as COHABs, que são estaduais ou municipais, empresas prestadoras de serviço de nível técnico, até empresas financeiras, que são agentes do Banco. Além de toda a rede bancária, de bancos comerciais, de investimento e de desenvolvimento. Para cada um dos programas é feita uma mecânica de acompanhamento de fiscalização. Quando há algum indício de desgarramento dos programas o Banco tem pessoal próprio para fiscalização específica a cada uma dessas instituições.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Fiz essa primeira pergunta a V. S.ª por ter afirmado, quando nos explicava os quadros demonstrativos das aplicações realizadas que o BNH aplica o FGTS, do qual ele é gestor, através de seus agentes, não diretamente. Disse V. S.ª que o Banco destina às diversas áreas as importâncias que forem decididas para aquela destinação, mas que só tem conhecimento do local da aplicação após aquela aplicação.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não, isso é naquele "a discriminar", que tem em baixo. São alguns programas do Banco, não são todos. O Programa RECOM, por exemplo. Como todos os bancos comerciais querem ser agentes RECOM porque é uma operação que dá lucro, o Banco estabeleceu uma regra segundo a qual aplica os recursos em função do que cada um dos bancos captou do FGTS, para que os Bancos, que não aceitavam ser agentes captadores do FGTS, tenham esse interesse. Por exemplo, um Banco como o Bradesco, que tem agências em todas as unidades da Federação, o Banco empresta para aplicar no RECOM pelo que ele captou em todas as unidades da Federação. Então ele primeiro empresta, e três ou quatro meses depois é que o Bradesco nos informa. Por exemplo, o Programa dos Fundos Urbanos, em que o Banco do Brasil é agente, para todos os Estados, fora o Nordeste e a Amazônia. O Governo estabeleceu uma regra geral para financiamento do Fundo Urbano, que o Banco do Brasil é gestor, tem recursos do BNH, da Caixa Econômica, do próprio Banco do Brasil e do Ministério do Planejamento. Então é um fundo que o Banco do Brasil gere. O BNH repassa para o Banco do Brasil e o Banco do Brasil pode aplicar aquele recurso ou no Rio Grande do Sul ou em Minas Gerais. Então o "a discriminar" o Banco sabe em que programa foi aplicado mas não sabe em que região geográfica. Pelo programa é absoluto o fechamento do quadro. Somente o "a discriminar", são esses casos em que o Banco não sabe antecipadamente, nos programas globais. O resto o Banco sabe. Na habitação popular, na habitação de cooperativa, o Banco sabe; o próprio SBPE o Banco sabe, porque as empresas tem área de atuação restrita. As empresas do SBPE, menos a Caixa Econômica Federal, que atua no País inteiro, tem área de atuação restrita. As APEs, só podem operar no Município de sua sede e nos Municípios limítrofes. As sociedades de crédito imobiliário podem atuar cada uma na sua região — e são oito regiões do Brasil, para crédito imobiliário: Rio Grande do Sul, Paraná e Santa Catarina; São Paulo e Mato Grosso etc. Na verdade, o "a discriminar" é aquela parcela de 7% de aplicação do Banco em que o Banco não sabia, na data do fechamento do quadro, a região geográfica, mas sabia exatamente qual era o agente e qual era a destinação do recurso, e sem dúvida alguma.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É porque já houve casos, como a Vitória—Minas, como o Grupo LUME, como em Belém do Pará, também, uma empresa do Grupo TA, enfim, algumas empresas que não se houveram bem na aplicação desses recursos e o BNH tomou conhecimento **a posteriori** dessa inadimplência, causando prejuízos não só àqueles que tinham a sua caderneta de poupança. É bem verdade que o BNH garante até um certo limite, mas, de qualquer forma, houve prejuízo, porque ele tem que garantir uma empresa que não se conduziu dentro das normas da ética, dentro das normas restritas a que devem estar sujeitas as empresas que operam com recursos financeiros. A minha pergunta teve como objetivo justamente este caso.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Talvez eu não entendi nesse sentido, tentei dar uma resposta mais ampla. A fiscalização, com relação às empresas de crédito imobiliário, é de duas naturezas. A primeira: o relacionamento é no sentido de que os recursos que o BNH repassa às empresas tenham garantia real; essas empresas devem depositar no BNH transferências de hipotecas que elas têm em seu favor, garantindo os recursos do BNH. A segunda: é com relação às garantias dadas pelo Banco às cadernetas de poupança e letras. O Banco gere um fundo que tem a contribuição de todas as empresas que administram cadernetas de poupança e letras imobiliárias, fundo este que deve estar alcançando, hoje, qualquer coisa como 700 milhões de cruzeiros de saldo, gerido pelo próprio BNH, em que todas as empresas contribuem com um percentual da sua captação de caderneta ou de venda de letra, para que ela possa, efetivamente, respaldar o Banco. Inclusive a Caixa Econômica Federal participa deste fundo que é claro, percentualmente é muito pequeno, mas que nos 9 anos de existência do sistema permitiu acumular este valor. É um fundo de liquidez, que o Banco gere e que deve estar em torno de 700 milhões de cruzeiros. Deve fazer face a

essas eventuais insuficiências de garantias, que essas empresas tiveram nas suas operações ativas, já que essas empresas, nas operações passivas, que o Banco tem um acompanhamento maior, foram sempre muito precisas. Aquilo que as empresas captaram, aquilo que elas devem, o Banco sempre soube muito bem. Nas operações ativas, isto é, naquelas operações que as empresas emprestaram, elas transferiram ao Banco hipotecas que davam satisfação à administração. Mas, às vezes, havia falsidade de informações com relação à efetiva execução das obras. O Banco tinha uma hipoteca repassada pela empresa, que dizia que a obra estava já na décima lage — o Banco não tem uma fiscalização de obra, cabe à empresa fiscalizar. Liberava pará a empresa recursos originários das cadernetas, para que a obra fosse executada. Quando o Banco se apercebeu, na fiscalização geral, de rotina, de inspetoria, de que havia uma transferência muito maior de recursos do que aquela garantia podia representar, entrou com os mecanismos coibidores, para que isso não se expandisse, no caso dessas empresas que entraram em liquidação. O Banco tem um respaldo permanente, formal, de repasse, por todo recurso que o Banco empresta de subestabelecimento de hipotecas em favor do Banco ou outras garantias reais. O que ele não tem é o acompanhamento caso a caso da liberação dos recursos captados pelas cadernetas e aplicados nos empreendimentos, os quais ele fiscaliza no global. Quando percebe que há uma irregularidade ou, como acontece normalmente numa instituição financeira, há um aperto do Banco, ou a execução foi longe demais, inclusive por inverdade nas informações dadas ao Banco, balanços inverídicos, somente uma auditoria feita, às vezes, seis, oito, dez meses, um ano ou dois anos depois do balanço, vai permitir perceber isto, já que os balanços vieram auditados por empresas independentes e subscritos pelos conselhos fiscais das empresas, que são empresas financeiras, portanto, no seu aspecto formal, fiscalizadas também pelo próprio Banco Central do Brasil. Tudo isto fez com que o Banco solicitasse uma atuação mais direta para proteger — vamos dizer — aqueles que adquiriram as unidades e principalmente aqueles que confiaram na entidade depositando nela suas poupanças.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E há grande número de casos nessa situação?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — No Banco, só percebi até hoje seis empresas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Seis empresas.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Que são as seis que estão em liquidação, três delas desde junho do ano passado: uma em Belo Horizonte e Brasília, que é a Vitória—Minas; uma em Salvador, que é a Tradição; e a Tabajara, em Recife. Logo em seguida, meses depois, numa outra empresa — com sede em Manaus, atuando no Amazonas e no Pará, a Tropical, pertencente ao mesmo grupo das primeiras — também o Banco, numa fiscalização mais apurada, percebeu irregularidades e solicitou ao Banco Central a intervenção. E, mais recentemente, nas duas empresas do Grupo LUME: uma com sede no Rio de Janeiro, e outra em Recife. Algumas outras empresas, naturalmente, como é a vida financeira de qualquer empresa, têm suas dificuldades. Mas desde que o Banco consiga como tem conseguido sempre uma garantia subsidiária de algum outro agente financeiro idôneo, ou garantias reais dos próprios proprietários das empresas, ele tem dado condições para que a empresa se recupere por si mesma, para evitar, além dos prejuízos financeiros que o Banco sofre, os prejuízos da instabilidade do mercado financeiro, o que atinge não só aquela instituição, mas todas as instituições financeiras, e não só as geridas pelo Banco, mas em geral.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Porque veja V. S.ª as empresas financeiras, como V. S.ª enfatizou por diversas vezes, só se estimulam mediante o lucro. De modo que acreditamos que o percentual desse lucro deve ser controlado. Por exemplo, as reclamações e as denúncias que nos têm chegado às mãos são com referência ao custo das operações nos agentes financeiros. Tanto que a Caixa Econômica, que tem os custos menores, detém cerca de 50%, talvez mais de 50%, das aplicações no Sistema. Reclama-se muito contra as taxas de abertura de crédito. Há certos casos que não têm limite, e outros ainda em que são pagas inclusive por fora. Evidentemente essas taxas, além dos juros, da correção monetária a que o mutuário final é obrigado a fazer face, encarecem de tal forma a operação que poderão até impossibilitar a aquisição da casa própria. Há condição de se controlar essa taxa, estabelecer um limite fixo para a taxa de abertura de crédito?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Acho que o assunto interessa a todos, por isto talvez me estenda um pouquinho mais sobre ele. Efetivamente tínhamos conhecimento dessas práticas. E entendíamos que o Banco só deveria regulamentar o relacionamento das empresas financeiras do Sistema com o mutuário final. No seu relacionamento com os outros empresários da construção, como são empresários privados, eles têm que brigar entre si pelo mercado. Qualquer taxa que o banco artificialmente estabelecesse, num dado instante, num dado local, iria beneficiar uma das partes ou iria prejudicar outra. Então, na Resolução n.º 36/74, que é essa que fixa as condições para o mutuário final, o Banco estabeleceu com muita clareza as taxas passíveis de serem cobradas pelos agentes financeiros, do mutuário final. As taxas de juros, os prazos, a comissão de abertura de crédito, tudo isso foi regulado pelo Banco. Mas o Banco permitiu, no relacionamento do empresário produtor de habitações, incorporador — em que ele busca num leque de 8, 10, 15 empresas que lhe podem oferecer o mesmo dinheiro, na mesma taxa de juro e no mesmo prazo que estabelecemos em geral — que ele procure o melhor, pois é um problema de mercado. É claro que existirão empresários da construção civil que vão conseguir dinheiro mais barato porque são melhores empresários, são mais seguros. Haverá empresários que vão pagar mais caro, como em qualquer atividade de mercado. Regulamos, com muita clareza, o relacionamento do depositante com a empresa — nenhuma dúvida, e nós atuamos aí — e com muita clareza o relacionamento da empresa com o mutuário final. Quando o empréstimo tem um estágio intermediário, em que uma empresa de crédito imobiliário empresta para uma empresa construtora, para a construção de habitações, com o compromisso de, depois de produzida, essa empresa incorporadora vender habitações aos mutuários finais, individualizando parte dos créditos, nós atuamos na parte final da operação. O que temos que proteger é o mutuário, e não o empresário privado, que tem que lutar no mercado. E temos, como grande regulador de taxas do mercado, a Caixa Econômica Federal, que tem taxas mais baixas, mas que é extremamente mais lenta na solução dos problemas. Então, o empresário privado tem a opção: ou ele é um excelente empresário e consegue de uma empresa privada de crédito imobiliário discutir uma taxa igual à da Caixa, e vai operar na empresa de crédito imobiliário privada, porque ela é mais ágil, responde mais depressa, tem menos formalidades, tem menos burocracia; ou ele acha que, em vez de pagar 3% de comissão de abertura de crédito, é melhor para ele pagar 6% de abertura de crédito numa particular, que anda mais depressa, ou então, esperar mais um, dois ou três meses.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas não acha V. S.ª que o mutuário final, neste caso, fica desprotegido também?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não, porque ele compra por um preço e já está no preço. Ele não tem nenhuma condição de entrar na operação financeira inicial. Quando ele compra a habitação, ele a compra por um preço. Depois que ele fixa o preço, é que entramos, protegendo o mutuário. Enquanto ele discute o preço, é um negócio comercial em que o Banco não pode ter nenhuma participação. O Banco não tem nenhum instrumental e não teria, mesmo que tivesse legalmente essa atribuição, condições de atuar no mercado, só comprando e vendendo e fiscalizando compra e venda. Isso é uma operação comercial comum. O que o Banco fiscaliza é que, feita a compra, a empresa de crédito imobiliário conceda ao mutuário que fez a compra e assumiu parte do empréstimo original dado ao empresário incorporador, condições perfeitamente claras. E aí nós fiscalizamos. Mas a relação de compra e venda de imóveis não cabe ao Banco.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sim, mas acho que não fui bem claro.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não existem taxas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas a taxa de abertura de crédito cobrada pelo agente financeiro à construtora chegou a 6, a 8%. Houve casos, segundo me informaram — não posso afirmar porque foram informações — em que chegou até a 10 ou 15%. A incorporadora transfere isto para o custo do apartamento e vai pesar ao mutuário final.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não, vai fazê-lo perder na competição do preço de venda, pois ela vai diminuir o seu lucro. Porque o preço de venda da unidade é o que o mercado pode pagar. Se o empresário consegue dinheiro com 3% de abertura de crédito, produz a sua habitação e vende com uma margem de 15%, ele ganha 12%. Se o outro pagar 15% da abertura de crédito, como o mercado é o mesmo, ele vai vender pelo mesmo preço que o seu competidor e não vai ganhar nada. Então, isso é o mercado que tem que regular, é a lei do mercado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Talvez esse tenha sido um fator que impulsionou o custo das habitações para cima violentamente.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não, impulsionou o empresário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sabe V. S.ª que o preço dos imóveis tem subido em taxas muito superiores às da inflação?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — É claro.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há casos em que até dobraram. Não teria sido essa uma das razões que levou o empresário a transformar em preço de mercado aquela taxa também de abertura de crédito que ele pagou?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — E aqueles empresários que tomaram dinheiro da Caixa, que tem aproximadamente metade dos financiamentos concedidos e que jamais cobrou taxas extorsivas de abertura de crédito? É esse que limita o mercado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eles acompanham a alta do mercado, evidentemente.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Entendemos que o Banco deve fiscalizar o relacionamento do depositante na empresa e do mutuário da empresa. O relacionamento de uma empresa privada e de crédito imobiliário, uma empresa privada incorporadora é o mercado que deve regular. O que o Banco fixa são as taxas de juro, a correção monetária e o prazo, mas a abertura de crédito é um negócio entre partes. O que o Banco regulamenta está na área social integralmente, inclusive quando um agente financeiro é o repassador. Daí ele controla absolutamente tudo. Mas quando é um negócio gerado por empresa privada e de crédito imobiliário, com relação a uma empresa privada incorporadora achamos que elas têm de se entender quanto às taxas de mercado, que qualquer fixação do Banco seria injusta para os bons empresários, ou seria favorável para os maus empresários; ou seria injusta para uma região do País, ou favorável para outra região do País, porque as condições de mercado são diferentes: empresário a empresário, local a local.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª, Dr. Mauricio Schulman, tempos atrás — não tenho aqui o noticiário — declarou que dos financiamentos concedidos pelo BNH, 20% das casas ou dos apartamentos não haviam sequer sido ocupados.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não. Isso foi uma mistura que fizeram. Eu me referi a termos nacionais. E é um assunto que o Dr. Hélio Lopes, o Diretor que vai falar em seguida, vai procurar esclarecer no total: é o problema dos conjuntos-problema. É que o Banco, para caracterizar em que conjuntos ele deveria atuar mais depressa, estabeleceu um número absolutamente cabalístico, sem nenhuma razão. Antigamente, conjunto-problema era aquele que já tivesse seu plano de venda aprovado há mais de seis meses e tivesse mais de 20% das suas unidades vazias. Para esses conjuntos o Banco deveria dar uma atenção especial.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) —Aqueles 20% seriam 20% do conjunto?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Daquele conjunto.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E V. S.ª teria dados de quantas habitações, no total, estariam nessas condições?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É um dos aspectos que o Dr. Hélio vai procurar, com clareza, trazer a V. Exas. Achei que era um assunto que interessaria, e como ele é especializado e tem — vamos dizer — a vivência direta, pois sabe o nome de cada um dos conjuntos e, principalmente, a evolução, o que aconteceu nos últimos anos desde que o Banco passou a dar um tratamento diferente a esse problema, ele vai falar logo mais sobre o assunto.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aqui, há um quadro demonstrativo das aplicações realizadas. O assunto é tão complexo que temos de rebuscar, inclusive, para que V. S.ª nos esclareça algumas dúvidas que nos ficaram.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — É que a técnica da Comissão tem sido que, nas dúvidas maiores, há uma consulta formal do Depoente.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — E eu estaria inteiramente à disposição para detalhes da interpretação. Posso, inclusive, desdobrar os números de origem, que deram esses resultados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Evidentemente isso será aproveitado já na fase do relatório e agradecemos a colaboração de V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Estou à inteira disposição.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas esses 25.933.000 de aplicações na faixa de interesse social, que representam 20% dos recursos do Sistema de Poupança e Empréstimos, são só os geridos pelo BNH?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Os 21 bilhões de cruzeiros?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Os 25 bilhões constantes do quadro demonstrativo das aplicações realizadas.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É que os 21 bilhões são os recursos que o BNH repassou às empresas do SBPE. A isto têm de ser somados os recursos que eles captaram.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Que eles aplicaram?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro! Repasses esses que, na grande maioria, foram feitos no começo do Sistema, enquanto as cadernetas ainda não captavam o suficiente. Cada ano tem sido menor o repasse do Banco às empresas do SBPE.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Poderia V. S.ª informar quantas, do total de 1.329.085 habitações corresponderam a financiamentos para mutuários cuja renda se situasse na faixa social de 2 salários mínimos, digamos assim?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — No desdobramento disto tem o que se chama COS, em cima, na 1.ª coluna. É a Carteira de Operações Sociais do Banco, que atua exclusivamente através das COHABs, que até um ano atrás aplicavam para mutuários até 3 salários mínimos. Representam 323.000 habitações. O 2.º, CPH, Carteira de Projetos Habitacionais do Banco, pega os programas de cooperativas, o pessoal entre 3 e 8 salários mínimos mais ou menos, o pessoal dos Institutos de Previdências, que são de faixa bem baixa de prestação, o pessoal das carteiras hipotecárias, que são os militares, que representam outras 319.000 habitações, o que dá 643.000 para essa faixa de renda entre 3 a 8 salários mínimos. No SBPE tem de tudo. Tem gente de maior poder aquisitivo, que é a grande maioria, mas tem gente também cujo poder aquisitivo é de valor unitário baixo. Existem financiamentos SBPE de 80, 100, 120 mil cruzeiros. Mas não temos este dado. Podemos obtê-lo, claro, se a Comissão o exigir. O Banco poderá comunicar-se com os seus 80 e tantos agentes financeiros. O que temos que é um dado subsidiário é o Decreto-lei n.º 1.358. Como temos o valor das prestações, se V. Ex.ª partir, na conta, ao contrário e supuser que todas as pessoas compram pelo valor maior que podem pagar, então V. Ex.ª terá o valor da prestação, que, multiplicada por um coeficiente, dará a renda. Se V. Ex.ª tem a renda, V. Ex.ª sabe quanto é. Já fizemos isto. Temos esta informação. E, por essa informação, podemos dizer que aproximadamente metade dos mutuários do Sistema ganha menos de 3 salários mínimos. Até posso procurar o dado correto para lhe dar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Menos de 5 salários mínimos?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não vou dar a V. Ex.ª informação de cor porque poderia induzi-lo a erro. (Pausa.) Seriam inferior a 2 salários mínimos aproximadamente 32% dos mutuários; 32% dos mutuários, vamos dizer, teriam renda inferior a 2 salários mínimos para poder comprar, 1/3, aproximadamente. Depois outro terço seria entre 2 e 6,5 salários mínimos. E outro terço acima de 6,5 salários mínimos. Assim, em números aproximados. Deputados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Um terço, 1,5; outro terço, de 2 a 6,5...

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não. Até 2,5 salários mínimos, um terço.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ah! Um terço até 2,5. Entendi até 1,5.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Até pouco mais de 2 salários mínimos. De 3 a 6,5, digamos. Na verdade, é 2,17. Então o número exato é esse, um terço a menos de 2,17 salários mínimos. Um terço entre 2,17 a 6,5 salários mínimos; e um terço acima de 6,5 salários mínimos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Um terço seriam 300 mil, está mais ou menos dentro desse número. Esses dados são até 1976?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não. São os dados das prestações pagas em 1975, que nós temos por aquele Decreto-lei n.º 1.358. É a conta ao inverso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Justamente sobre este assunto foi que inclusive o Ministro Nascimento e Silva, que aqui esteve semanas atrás, nos brindou também com uma belíssima exposição e tocou no problema do custo de construção, do custo de terreno, da elevação dos custos. Poderia V. S.ª nos dar informações a respeito do custo mínimo de uma habitação, hoje?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — A COHAB de Curitiba nos informou essa semana — são dados bem recentes — que está fazendo um programa de construções sem acabamento final, isto é, com piso de cimento, com paredes de blocos de concreto pintados; com esquadrias de madeira, porta e janela, só o banheiro fechado e o resto da casa uma peça única, ao preço de 450 cruzeiros o metro quadrado. Em Curitiba. A mesma casa, construída em tijolos, com forro e piso de taco, com janelas mais sofisticadas, com reboco, emboço, massa fina e pintura ficaria em torno de 1.200 o m². E um edifício da COHAB, de três pavimentos, sem elevador, aproximadamente 1.400 cruzeiros o m². Então o preço, vamos dizer, do mesmo m², dependendo do grau de acabamento — se tem forro ou não tem forro, se tem piso ou

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
248

não tem piso, se tem janela completa ou não tem janela completa, se tem divisão ou não tem divisão, se há tubulação hidráulica e elétrica, se é embutida ou não é embutida — tudo isso pode triplicar o preço. Então, é isto o que se procura, o que se pode enxugar do acabamento da casa para que a pessoa entre nela. Depois ela faz o acabamento como quiser porque se notou também uma coisa muito importante, Sr. Deputado, é que as pessoas mesmo de baixa renda têm o mesmo comportamento que temos numa habitação. Ninguém de nós resiste a que a própria esposa compre um apartamento novo e mude todo o azulejo do banheiro porque ela não gostou da cor. Então o Banco aprendeu que mesmo esse pessoal mais humilde, que compra uma habitação, se se coloca piso de taco na casa, ele arranca e põe paviplex; se se puser paviflex do tipo padrão, ele arranca e põe taco; se se puser porta no quarto das crianças, ele arranca porque acha que as crianças não podem ficar fechadas; se não se puser porta, ele põe a porta; se se fizer portão na entrada, ele desmancha o portão e faz um outro de ferro. Então, ele iria pagar duas vezes. O que o Banco tem procurado fazer é enxugar ao máximo o acabamento da casa, mantendo a estrutura básica de boa qualidade, fundações bem feitas, piso básico de concreto, bem feito, paredes sólidas, mas com uma preocupação cada vez menos sofisticada no acabamento — mesmo que sofra críticas com isto — para que o comprador da casa adquira, na compra, uma casa a maior possível, mais bem localizada, e depois, na medida em que possa, ele vá dando acabamento. Ele que pinte sozinho a casa. Ele que passe massa fina na casa, se quiser. Ele que ponha o piso que quiser. Mas isto tem dificultado a comparação de preços entre uma habitação e outra. Isso é muito recente no Banco. Antigamente o Banco exigia o acabamento igual para casas em Belém do Pará, em Belo Horizonte, em Brasília e em Porto Alegre. O Banco hoje deu uma abertura muito maior para que as autoridades locais, que têm muito mais sensibilidade do que o Banco, decidam o que é mais importante em cada local. Há locais em que o tamanho da casa é mais importante do que o acabamento. Há locais em que a população que vai comprar é mais exigente quanto ao acabamento. Então vai jogando o problema de um lado para outro, tentando compatibilizar esse custo com a capacidade de pagar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nesse preço, parece que o mínimo que se admite seria uma casa de 38 ou 40 m²?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Estamos fazendo, em Curitiba, que é esse caso dos 450 cruzeiros, uma casa-embrião, que é uma casa de 21 m². Não é uma casa completa, claro que não é. Consta de um banheiro, um canto que é a cozinha e uma peça única, que ele vai dividir como puder. É a estrutura para que ele apóie nesse embrião a ampliação desta casa. Isto vai custar a esse comprador mais ou menos 130 cruzeiros por mês de prestação, com o terreno e com a infra-estrutura. E ao mesmo tempo em que ele muda, se financia a ele o mesmo material de construção, com assistência técnica, para que ele, nas horas de folga, faça as outras peças como puder, porque na verdade, numa casa desse tipo, mais da metade do preço da construção é gasto com mão-de-obra. Se ele compra uma casa pronta, ele está pagando por ela, mas se faz sozinho a ampliação, a mão-de-obra ele não contabiliza, porque a tem ociosa, dele, ou do vizinho, ou do compadre, ou do tio. Então, há que se dar a ele a oportunidade de comprar um mínimo, e a assistência técnica e comunitária para que ele amplie do lado certo. Dá-se a ele todos os projetos, tudo como ele deve fazer. Há vários exemplos no Brasil de como se fazer isto. Já há dezenas de exemplos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É este o plano novo a que V. S.ª se referiu?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — É uma parte deste projeto dos lotes urbanizados. E mesmo em alguns programas de casas da COHAB — que é uma casa mais completa, já chega nesses 38,40 m² — também se dá possibilidade de ampliar. Às vezes, 21 m² para um casal com 1 filho é muito maior do que 48 m² para um casal com 5 filhos e uma sogra. Então, há que se medir direito o que se pode fazer. O que é importante é que ele tenha um primeiro abrigo e que tenha acesso à infra-estrutura, isto é, tenha água corrente, destino para o esgoto, escola e vias de transporte. Depois, ele faz progressivamente o seu esforço e amplia, melhora a sua casa, desde que o núcleo básico seja bem feito — que a parede seja sólida, que o piso seja sólido. Não é importante, no primeiro dia, após a mudança — porque ele vem de um barraco que era de chão batido — que ele não tenha tacos na sala.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essas construções estão sendo realizadas pelas COHABs?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Exatamente. O Banco permite também, em alguns casos de desfavelamento, que a própria prefeitura o faça.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Há um grande problema com o crescimento do custo do dinheiro do BNH. Referiu-se V. S.ª a juros, mas acrescente a isto a correção monetária e este dinheiro custará 3% ao mês.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não. Não custa nada, porque, na verdade, quem compra uma casa deste tipo vai pagar 0% de juros ao Banco. A correção monetária, no ano passado, foi de 26%, e o salário mínimo cresceu 44%, mas ele teve um benefício de 40 cruzeiros por mês sobre o que ele vai pagar.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nesta faixa?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro, 40 cruzeiros é o mínimo do benefício. Então, na verdade, ele pagou 120 cruzeiros, durante alguns meses, e passa a pagar, nos meses seguintes, 120 vezes 126 cruzeiros, que dá 150 e poucos cruzeiros, e tem 40 cruzeiros de troco.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas qual é a proporção? Quantas habitações deste gênero existem no País?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Que receberam benefício maior do que os 40 cruzeiros?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não, desse gênero a que V. S.ª se referiu, porque V. S.ª está pintando um quadro muito bom, efetivamente.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Veja, 125 mil habitações, no ano passado, pagaram prestações inferiores a 125 cruzeiros por mês. Ou melhor, 124 mil mutuários pagaram, no ano passado, prestações inferiores a 125 cruzeiros por mês. Algumas prestações são de casas mais completas, outras mais antigas, e ele já pagou uma parte da amortização, então está pagando menos hoje. Há de todos os tipos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É nítida a atuação do BNH no sentido de encontrar uma fórmula para diminuir o custo das prestações e permitir às faixas de mais baixa renda se beneficiarem dos financiamentos do BNH. Tanto é nítida que uma das medidas adotadas foi o incentivo fiscal a que V. S.ª se referiu, inclusive o aumento do prazo. Para baratear as prestações o BNH aumentou o prazo e diminuiu os juros. Mas a correção monetária continua.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Mas como há o benefício fiscal, que absorve metade da correção, nessas faixas de renda mais baixa...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas quem arca com o ônus desse benefício?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — É o Tesouro. Antigamente o Tesouro arcava com o ônus do benefício por dentro do Imposto de Renda da pessoa física. Agora ele trocou e ampliou o benefício.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dentro desta mesma pergunta, veja V. S.ª, o dinheiro custa 3% ao mês. Pois é evidente, uma vez que nas cadernetas de poupança são abonados os juros e correção monetária que ascendem a 3% ao mês, como vimos, e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço também dá 2,7, 2,8%.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Por isso que o Banco subsidia por dentro do Banco. Ele cobra juros de 7, 8, 9% em alguns dos seus programas, aos que podem pagar, para que ele possa emprestar a juros de 0,1 e 2% para esses programas. Quem está pagando 125 cruzeiros de prestação por mês está pagando juros de 1% ao ano.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É exatamente por isso que não estou entendendo.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Vou somente dar-lhe um exemplo: o mesmo empréstimo, no mesmo prazo de 25 anos, a juros de 10% ao ano, dá uma prestação de 1,% sobre o valor emprestado. E a 0% ao ano, dá 0,45% do valor emprestado. E a prestação do mesmo empréstimo, no mesmo prazo, é três vezes maior.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Incluindo a correção monetária.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Mas a correção monetária é a atualização do valor, não é cobrança.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª está-se referindo à prestação, já incluindo a correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro. O valor da prestação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Reduz a prestação em toda essa importância?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Uma mesma prestação, num mesmo empréstimo, no mesmo prazo de 25 anos, a juros de 10% ao ano, dá uma prestação de aproximadamente 1,5% ao mês. E a juros de 0%, dá 0,40 e poucos por cento. Então, na verdade, aquele que paga juros de 10%, está pagando quase 3 vezes mais pelo seu empréstimo do que aquele que está pagando juros de zero. Este é o mecanismo interno que o Banco aplica,

permitindo, efetivamente, viabilizar estes programas. Somente com os juros deste padrão, e mais o benefício fiscal, é que é possível fazer isto. Há três subsídios no Sistema: um por dentro do sistema do diferencial de juros, um do benefício fiscal que atinge a todos os mutuários, e o terceiro de parte da infra-estrutura, pela qual o comprador da casa popular não está pagando diretamente. Vai pagar indiretamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E este sistema é recente?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não. O benefício fiscal vem desde o ano passado. Existiu desde o começo, mas muito timidamente. Somente quando o Banco acumulou reservas suficientes é que tomou a decisão de baixar as taxas, e também depois que o Banco baixou a remuneração do Fundo de Garantia. O Fundo de Garantia, V. Ex.ª se lembra bem, no início da sua existência, propunha-se a pagar juros de três a seis por cento ao ano, em função do prazo de permanência do empregado no Fundo. Depois de 1971, voltou a ser de 3%. É claro que os que tinham seu direito assegurado continuam tendo juros de 4%. É por isso que os juros médios que o BNH paga ao Fundo de Garantia giram em torno de 4%. E isto custa à administração do Banco perto de 1%. A medida que for baixando esses juros o Banco vai tendo possibilidades de baixar também a sua taxa para a frente, repassando isto para os mutuários.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dentro desta sistemática, V. S.ª informou que aqueles agentes financeiros que têm maiores aplicações nos repasses, nos redescontos, nas suas aplicações, eles redescontam com taxas menores, a título de incentivo.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro, se o valor unitário é menor. Por exemplo, num empréstimo de Cr$ 500.000,00 ao mutuário final, o agente financeiro tem direito a vir ao BNH e redescontar a cédula hipotecária que ele já gerou, no valor de 40%. O Banco empresta para ele Cr$ 200.000,00, na taxa de juros de 9%. O Banco cobra do agente financeiro 9%, porque ele cobrou do mutuário 10%. Se ele solicita um empréstimo de Cr$ 100.000,00 o Banco empresta para ele 75% dos Cr$ 100.000,00, com juros de 2,5%. E ele está cobrando do mutuário 6%. Então, não só a taxa do mutuário baixa, mas o agente tem interesse no negócio.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esta é uma forma de estimular o agente a financiar, porque estes juros ficam para ele, este estímulo é para ele operar. É o lucro dele.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Isto é para que exista a oferta. Entendemos que há uma parcela do mercado, abaixo de 3 salários mínimos, com a qual jamais o empresário privado vai correr riscos. Jamais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Isto já temos notado aqui, através de depoimentos.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não pode mesmo, porque teriam de ser conjuntos muito grandes, com riscos sociais muito grandes, não somente de cobrança, e eles são os responsáveis pelo passivo. Então, fica um vazio aí, para quem ganha entre 5 e 10 salários mínimos, porque há que haver oferta de um mercado maior. Acima de 10 salários mínimo, há em toda a parte. Não é vantagem.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Acima dos 10 salários mínimos, o que assusta é o crescimento das prestações.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Isso assustava antigamente, Ex.ª, quando a prestação crescia pelo salário mínimo. Mas como hoje cresce pela correção monetária, ela tem sido muito menor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Cresce em função do prazo, também. Veja S. S.ª: 300 meses são 25 anos. Vamos tomar a vida média do homem brasileiro, que, segundo as estatísticas da Organização Mundial de Saúde, chega a 50 e poucos anos. Então, a pessoa passa metade da vida, e até mais da metade da vida, conforme o caso, pagando o BNH.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não. Ele está pagando o patrimônio que comprou.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A prestação passa a ser um aluguel, dentro desta filosofia. Estou fazendo perguntas a V. S.ª partindo da filosofia adotada, que é a de aumentar o prazo para reduzir a prestação inicial. É evidente, é aritmético. Transforma-se, desta maneira, o financiamento num aluguel simbólico com seguro. Se a pessoa morre, a casa está quitada. Mas em vida, a rigor, ele não está adquirindo a casa própria.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro que está, porque ninguém fica, na maioria dos casos, até o fim do pagamento. Todo mundo melhora de vida e troca, dá aquela casa em sinal de pagamento e compra outra melhor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª tem os dados percentuais?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Posso conseguí-los. No próprio nível COHAB já acontece isto, de gente que quita a casa própria para comprar uma melhor, porque o Sistema não permite que se tenha duas. Para comprar uma segunda, tem de se obrigar, no prazo máximo de 6 meses, a vender a primeira. Então, compra uma segunda, porque melhorou um pouco de vida, porque o filho começou a trabalhar, porque a renda melhorou, e dá a primeira em sinal de pagamento. A sua poupança já feita serviu como sinal de pagamento.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A responsabilidade é do BNH em solucionar o problema, porque ele é o único órgão que existe no Brasil hoje para solucionar o problema do déficit habitacional, que não se sabe hoje qual seja. V. S.ª teria condições — ainda que a grosso modo — de dizer qual é o déficit habitacional, hoje, no Brasil?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não existe nenhum estudo mais sério sobre isto, porque é muito difícil conceituar o que seja déficit. Segundo o IBGE, é habitação não satisfatória aquela que ainda não tenha ligação definitiva de água. Isto para fins estatísticos. Então, o IBGE, quando levanta o estudo de domicílio no Brasil, considera que toda casa que não tem água corrente de rede pública não é uma casa completa. V. Ex.ª sabe muito bem que há milhares e milhares de casas excelentes que se utilizam de poços, e não há mal maior nisso. Então, cria-se uma distorção. Segundo, qual é a qualidade em si da casa sobre a qual estamos conversando?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É aquela que tenha as condições mínimas para o ser humano habitar.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Mas o conceito do que é, é muito difícil. Alguém já disse — e foi atribuído a mim, mas eu só repeti uma vez — que nos padrões da Suécia, ou da Noruega, tem-se que fazer tudo de novo no Brasil, os padrões das casas são todos ruins, ao passo que nos padrões de Bangladesh não se tem que fazer mais nada. Em média, todos nós moramos melhor do que em Bangladesh. Claro que eu acho que isso não é a solução do problema, mas só dou os dois extremos de conceituação da qualidade de uma casa. Uma casa que é satisfatória a um trabalhador, no Brasil, pelas nossas condições de renda, talvez não seja satisfatória em outro País, com outro clima, com outros hábitos. Então, isso é muito difícil.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas há que ter, em todas elas, aquelas condições mínimas.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — E quais são as condições mínimas?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — As de higiene, de habitabilidade, em função da pessoa humana.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Procuramos, nas casas financiadas pelo sistema, que elas tenham esse mínimo, e procuramos que sejam em maior número possível.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É porque temos dados de que a demanda cresce na base de 600 mil habitações por ano. Veio-nos às mãos esse dado sobre o crescimento.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Isso é regra de três e sua aplicação prática. É o seguinte: a população urbana está crescendo em torno de 3 milhões de habitantes por ano; se V. Ex.ª considera 5 habitantes por domicílio, dá 600 mil habitações. Só que a conta não é bem assim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Com base nesse cálculo, foi a única regra que se encontrou, já que não há dados, o IBGE, nenhum órgão tem o déficit habitacional no Brasil. São 600 mil casas por ano e o BNH ainda não tem condições de chegar a atender.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Esse ano vamos financiar, Deputado, umas 205 a 210 mil habitações em todo o Sistema, e temos de atingir, até o outro ano, qualquer coisa como umas 300 mil. Acho que o Banco jamais financiará todas as habitações no Brasil, porque sempre haverá pessoas que preferem fazer sozinhas, por um outro sistema: comprar o lote sozinho, pagar o lote primeiro e quando estiver com o lote quase pago, começar a fazer sua casa, não entrar no Sistema, não tomar dinheiro emprestado. Existe uma quantidade enorme de habitações feitas assim e acho que se deve continuar a fazer. O Banco não pretendeu jamais ter a hegemonia das habitações no Brasil. Claro que isso nem seria possível, mas é necessário que haja um leque de ofertas de financiamento para todas as faixas de renda. Isso é o que interessa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Cerca de 40% da população média, da população ativa no Brasil, ganha menos do que um salário mínimo e meio.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Esse ano vão ser financiadas umas 205 ou 210 mil casas.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
249

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É para essas habitações que o BNH deve dedicar-se com a maior intensidade, inclusive através de subsídios e outros recursos que forem criados.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É esse o objetivo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª concorda com o meu ponto de vista?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro; que não está resolvido o problema, não tenho nenhuma dúvida.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas tem de ser para essa faixa?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro, e esta é que é operacionalmente a mais difícil.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mais difícil pela falta de recursos. Daí a necessidade de subsídios.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não, não é só de recursos, falta de recursos e também pela falta de conhecimento do que há na própria montagem operacional. É muito mais fácil fazer um prédio para gente rica do que fazer um conjunto habitacional para gente pobre. Há mais empresários interessados, há mais margem de resultados. Nosso esforço é no sentido de concentrar na outra extremidade.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Concentrar para que as proporções cresçam a cada passo.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro, todos os programas novos do Banco, lote urbanizado, projeto-empresa, tudo isso é para atender a essa faixa e cada vez, na outra faixa, ir apertando mais. Inclusive, há uma medida recente, de caráter monetário, para restringir o crédito na faixa mais alta, obrigando que as empresas incorporadoras depositem as notas promissórias de venda das unidades em construção no agente financeiro, para encolher o dinheiro dessa faixa mais alta. É esta a intenção clara do Governo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa decisão do BNH, de permitir que o mutuário amortize o seu débito com o levantamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, não traz determinados inconvenientes, uma vez que quando foi criado, por via legal, o Fundo estabeleceu uma opção que na realidade não é uma opção? A estabilidade desapareceu porque não há empresário que contrate um empregado e que não exige em primeiro lugar a renúncia ao Sistema da CLT. Então ele ficou, como única garantia de seu patrimônio real, com o Fundo para, nos momentos adversos, poder levantar essa importância. Ora, como o BNH agora cobra correção monetária — e o próprio BNH exigiu 5 anos de permanência no Fundo de Garantia — pergunto a V. S.ª se não apresenta um inconveniente em termos de um quase confisco desse patrimônio do trabalhador, porque ele abre mão de seu único patrimônio, fica sem recursos e se amanhã estiver desempregado ele não tem com que sobreviver até conseguir um novo emprego? E para pagar o quê? Para pagar a correção monetária, que, às vezes, na maior parte dos casos, é maior do que a importância que ele tem no Fundo de Garantia. Então, ele pagou apenas a correção monetária e os juros.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É esta conta que não está correta, Deputado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas é por isso que estou lhe fazendo essa pergunta.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É claro que não é assim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então eu gostaria que V. S.ª explicasse como funciona.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Primeiro, é uma decisão individual de cada dono de Fundo de Garantia. Existiu uma corrente que desejava fosse obrigatório, isto é, que o Fundo de Garantia pudesse ser utilizado para amortização obrigatória das habitações. Somos frontalmente contrários, achamos que não se pode impor a alguém, que optou pelo Fundo de Garantia, a destinação dos seus recursos. Por isso, se fez voluntário para aqueles que o desejem. Segundo, impõe-se que ele tenha no mínimo cinco anos de contribuição ao Fundo de Garantia, que demonstre que é um empregado regular. Quem já tem cinco anos, dificilmente ficará desempregado, e, rapidamente, acumulará de novo o Fundo de Garantia que continuará sendo cobrado. Terceiro, é a troca de um patrimônio por outro patrimônio, um patrimônio financeiro por um patrimônio imobiliário. Nós temos a análise — acredito que o Dr. Iório vai tratar desse assunto, quando tratar do problema dos planos de habitação — demonstrando que alguém que faça um empréstimo para pagar em 15 anos e que use a cada 5 anos seu Fundo de Garantia, terá reduzido de quinze para oito anos o tempo de pagamento da sua casa. Porque o Fundo de Garantia é feito no encontro de contas, na mesma data, com a mesma correção monetária, pois a correção monetária aplicada no Fundo é absolutamente a mesma aplicada no saldo devedor. Então, isto é feito no mesmo instante.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A correção é feita sobre o saldo e o Fundo de Garantia é sobre o salário, e o salário é bem menor que o saldo devedor.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não é sobre o salário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Aí a origem da minha pergunta, justamente o fator salário.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não é não. É sobre o seu depósito. A correção monetária do Fundo de Garantia não é sobre o salário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É sobre o depósito, que é acumulado em função dos 8% sobre o seu salário, que o empregador deposita.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Há um depósito corrigido com a mesma regra que é corrigido o seu saldo devedor. Então, se os valores forem iguais, se o Fundo de Garantia, num dado instante, for igual ao saldo devedor, ele sempre será suficiente para quitar o saldo devedor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Um trabalhador de 2 ou 3 salários mínimos não pode ter, e dificilmente tem, um Fundo de Garantia equivalente ao valor do débito de sua casa.

O SR. PRESIDENTE (Mauricio Schulman) — Por isso o Banco não obriga. O Banco deixa isto à decisão individual daqueles que compram. Claro que aquele que paga um juro de 3% ao ano e recebe 4% do Fundo de Garantia, não deve fazer o encontro de contas. Seria um pessimo negócio para ele. Permitimos para aqueles que pagam 10% de juro no Sistema e recebem 4% do Fundo de Garantia. Esse é que tem oportunidade de fazer o encontro de contas. É aquele trabalhador a que o Sr. Deputado está-se referindo, que comprou uma casa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Vamos admitir que ele comprou uma casa por 500 UPCs, o que daria hoje 80 mil cruzeiros, mais ou menos, com uma prestação de 600, 700 cruzeiros. Para isto ele tem que ser um trabalhador de três salários mínimos.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Mais, quatro salários mínimos, três mil cruzeiros por mês.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Será que com a correção desses 80 mil cruzeiros, nos 5 anos, porque o débito cresce, o débito não será maior do que o saldo dele na época do encontro de contas?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Temos a conta feita, Sr. Deputado, e o Dr. Iório vai dá-la prontinha. Fizemos isto exatamente por saber que o assunto interessaria.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª tem idéia de quantas execuções existem no País, quanto aos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação? É que tomamos conhecimento de inadimplência que vão até execuções...

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — As execuções que vão até o fim são muito poucas. Algumas execuções são feitas a título de forçar o mutuário a vir fazer o encontro de contas e acertar a sua situação com o agente financeiro. Claro que não há nenhuma intenção do Banco, nem do Governo, de que uma execução vá até o fim. As execuções que existem destinam-se a pressionar as pessoas para que vão fazer encontros de contas com os seus agentes, que é o que interessa para o Banco e para o Sistema, uma vez que existem pessoas que, tranqüilamente, informam que moram há 8 anos na casa e que jamais vão pagar, porque são contra o pagamento da prestação, não vão pagar nada, não querem saber quanto é, porque ocuparam casa que estava vaga, arrombaram a porta e ninguém os tira de lá. Então, na verdade, tem que haver algum instrumento legal para que essa pessoa sofra as sanções por esse seu comportamento. E o Banco oferece hoje, como tem demonstrado em centenas de casos, a possibilidade de renegociação. Claro que nem sempre essa renegociação é como o mutuário deseja que fosse, isto é, "esqueça o passado que eu passo a pagar daqui para a frente". Nem sempre se pode fazer isso. Mas o Banco tem concordado, naqueles conjuntos mais críticos, em que seja feita uma consolidação dos débitos do agente para com o Banco e do agente para com o mutuário, para que tudo possa entrar num caminho normal. Isso tem ocorrido aos milhares. As execuções são às dezenas, mas são as que têm destaque maior. Não há nenhuma intenção de que as execuções vão até o fim, de que realmente se processe a execução com o despejo. O que é necessário é que ela se inicie, para que a pessoa tenha um incentivo a vir fazer um encontro de contas com o agente financeiro, acertar a situação de um bem que ela usa e pelo qual nem sempre está pagando.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
250

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — No quadro da inadimplência — já que estamos falando no assunto não estou entendendo um dado que V. S.ª nos traz. Há uma diferença profunda. V. S.ª encontra, no seu quadro, 700.148 mutuários habilitados; aqueles em dia, os em atraso, o total e os desconhecidos que vão a 50 mil. Estou lendo os totais, para não entrarmos em detalhes, como V. S.ª tão bem já os fez. A minha pergunta, a minha dúvida, reside no seguinte: ora, se existem 1 milhão e 300 mil habitações, como é que o BNH só nos traz informações sobre 700 mil? A diferença é de 600 mil habitações.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Isso é do ano de 1974; e 1.300 é o de junho de 1976. Então, tem dois anos e meio a mais aí, em que foram financiadas 300 mil. Aliás, 1 ano e meio a mais. Este dado aqui é de 1974. No quadro seguinte, de 1974 e 1975...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Que chega a 803 mil.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Então, no final do ano passado existiam 1 milhão e 200 mil financiamentos. A diferença são: unidades em construção — deve ter umas 250 mil; unidades quitadas pelo seguro — são 30 e tantas mil; unidades quitadas — não sei quantas mil. Então, essa diferença, que tenho em detalhes e posso encaminhar a V. Ex.ª também dá exatamente esse número.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Exatamente? Porque nos assaltou essa dúvida aqui constam: 1 milhão e 300 mil habitações e só se conhecem 700 mil.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — O número certo é 1 milhão e 200 mil contra 803 mil. Dessas 400 e poucas mil, 300 e tantas mil, ou quase isso, estão em construção; uma parte quitada por seguro; uma parte quitada por pagamento efetivo; uma parte desocupada, que nós conhecemos. Temos área por área, empresa por empresa, a origem dessas habitações, e isto está à sua disposição também.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Outra pergunta: segundo este último quadro, a rentabilidade do BNH, o seu resultado operacional, ou seja, a sua rentabilidade vem-se reduzindo até menos de 1%?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não é isto. É que os outros dados são anuais e esse último dado é no semestre.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas, e o crescimento? Qual a origem do crescimento do ativo? Por que o ativo do BNH vai a 87 bilhões, contra 61, que é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço? Restam os 27 bilhões de cruzeiros que ele acumulou...

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — É uma rentabilidade antiga, cuja correção foi acumulada dentro do Banco. Este é o valor real de cada ano. Se se pegar este valor, tendo o resultado de 1 bilhão de cruzeiros há 5 anos atrás, verifica-se que hoje já vale isto 2 bilhões e tanto no Banco.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É de 27 bilhões a diferença?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Há uma parte inicial, que foi o capital — semente que o Governo colocou no Banco. Porque o Governo colocou no banco 1 bilhão de cruzeiros da época, como capital, na criação do Banco, e canalizou para o Banco, durante 3 anos, 4% do valor dos aluguéis — contra os quais o Banco entregou Letras Imobiliárias — e 1% dos salários, como doação ao Banco. Esse foi o dinheiro original do Banco. É antes do Fundo de Garantia, entre 1964 e 1967, o dinheiro do Banco tinha 3 origens: 1 bilhão de cruzeiros, da época, de capital, que a União subscreveu e pagou; 4% dos aluguéis que os locadores emprestavam para o Banco, contra os quais o Banco emitia uma letra imobiliária, e mais, 1% das folhas de salário, que era contribuição ao Banco, para formar o capital. Por isto esse capital inicial de 10 anos atrás, aplicado e reaplicado, acaba dando um número significativo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dentro desse espírito que V. S.ª nos trouxe na sua exposição, de melhorar as condições para essa faixa de mais baixa renda nos chamados financiamentos sociais — estamos vendo que o BNH, evidentemente, está adotando um sistema de subsídios. Subsidia, de uma ou de outra forma, através de estímulos aos agentes e com essas devoluções que custam ônus ao Tesouro Nacional. Qual seria a opinião de V. S.ª a propósito da criação de novos estímulos ou incentivos fiscais, que pudessem acelerar a atuação do BNH nesse campo social? Por exemplo, um tipo como o 157, o incentivo do Decreto-Lei n.º 157, que, a rigor, ninguém sabe onde anda. Quem aplicou, em 1971, 1.900 cruzeiros, vai verificar hoje que tem 600 cruzeiros. Com a correção monetária, o dinheiro acabou. Não ajudou o mercado de capitais, porque esse continua em crise. O Governo abriu mão de receita, mas parece que não ajudou a ninguém, nem ao investidor, que não ganhou dinheiro com isso. Poderia ser em mecanismo, não inflacionário como o 157, que fosse aplicado através do BNH, nos financiamentos dessas habitações sociais. Qual o ponto de vista de V. S.ª a respeito desses incentivos fiscais?

O SR. DEPOENTE (Maurício Shulman) — Entendo que os mecanismos já existem. O que se deve procurar é ampliá-los. Acho que seria possível com recursos de várias origens, inclusive os do próprio Imposto de Renda, que o Banco está pagando. O Banco está pagando este ano, sobre o balanço do ano passado, 300 e tantos milhões de Imposto de Renda, já que foi aprovada uma lei determinando que as empresas públicas também paguem Imposto de Renda, porque elas eram isentas até o ano retrasado. Grande parte desse capital, o Banco acumulou, em parte, porque não paga Imposto de Renda. Como a totalidade do patrimônio do Banco é da União, não faz muita diferença. O lucro do Banco não é dele próprio. O lucro do Banco é da União, que é dona da totalidade do patrimônio do Banco. Aliás, uma das condições para que o Governo aumentasse de quatrocentos para oitocentos milhões o benefício fiscal, que teve um sucesso enorme, aumentando de 10 para 12% e o número de 20 para 40 cruzeiros, foi que o BNH este ano pagou trezentos e tantos milhões de Imposto de Renda. Então, a União arrumou uma fonte de receita no próprio BNH.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que V. S.ª é favorável à continuidade desses incentivos?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — À continuidade e à ampliação, sem nenhuma dúvida. Inclusive, na medida em que o Banco tenha lucratividade em alguns de seus programas, ele continuará modificando as taxas de juros para os programas de natureza social mais intensa, para que eles tenham condições melhores. Não o faz agora porque estamos mais ou menos equilibrados. Estamos vivendo ainda dos programas antigos, e essas coisas não têm volta, não é Deputado? Se eu cometer algum erro agora, de perspectiva de baixar a prazo longo, ninguém mais levantará.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Deve haver uma previsão de receita...

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro, temos de ser cautelosos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — ... para prover os recursos do Banco no futuro.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro, estamos sendo cautelosos no modo de ir baixando progressivamente as nossas condições. Cada Governo que vier vai dar uma estudada inteira e vai estabelecer as suas condições, como o Governo do Presidente Geisel estabeleceu no final de 1974. Tomou posse em março de 74, conviveu com o problema durante oito meses difíceis e no final do ano disse: "não, tem que dar uma mudada". Então, vai mudar a taxa de juro, vai mudar o prazo, vai criar o benefício fiscal, vai mudar a taxa de juro para os Estados e Municípios, porque o Banco tinha condições financeiras de arcar com uma parte e o Tesouro com outra parte. Então, acredito que o próximo Governo vai fazer um novo balanço da situação, porque nós já teremos acumulado nos próximos dois anos experiência suficiente para saber aonde andamos. Claro que se antes disso o Banco tiver margens maiores de resultados, dentro do que desejamos, seremos nós os primeiros a propor ao Governo que mais uma vez baixe as condições.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O importante é que V. S.ª, como Presidente do Banco, está a favor e defende a ampliação desse estímulo.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Sim. Mas, eu acho que deve ser feito em bases reais: benefício fiscal-recurso do Tesouro; transferência de renda por dentro do Sistema e benefício a conjuntos habitacionais pelo subsídio dos locais onde ele é feito; Poder Público local com empréstimo de 100% do BNH, para que ele absorva esse investimento. Então, este é o mecanismo.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Agradeço a gentileza de V. S.ª e dou-me por satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre depoente Dr. Maurício Schulman, é uma satisfação para nós tê-lo aqui, especialmente nós do Estado do Espírito Santo, onde o BNH vem desenvolvendo um atendimento ímpar. Mas, por dever de ofício, não nos poderíamos furtar a também fazer algumas perguntas a V. S.ª A demonstração feita por V. S.ª foi clara e entendemos que realmente o BNH vem atendendo da melhor maneira possível, dentro daquilo a que ele se propôs e para o que foi criado. Assim, na demonstração feita aqui, verificamos que o BNH já construiu 1.329.035 habitações, 643.019 das quais foram na faixa do interesse social. Então, eu perguntaria a V. S.ª: na faixa de interesse social, qual seria o valor do financiamento dessas habitações?

atraso no pagamento é decorrência da retirada de um dos seus componentes. O BNH poderia resolver essa situação com uma nova sistemática?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Imaginamos primeiro que o sistema utilizado pelo Banco, com insistência, é o de amortização constante nas prestações, isto é, os valores das prestações da amortização são iguais em todos os meses de empréstimos, mas, como o juro é sobre o saldo devedor, as prestações são declinantes em função. Então, isso permite que, depois de alguns anos, a pessoa, com a mesma renda, possa dispensar um familiar que contribuía. Além disso, a própria manutenção do imóvel é crescente com o tempo. Então, ele sempre precisaria de mais recursos para manutenção do imóvel, enquanto diminuisem os recursos do seu comprometimento no pagamento da prestação. Entendemos também que não haveria possibilidade de o Banco, com os seus recursos, montar tal sistema. O benefício fiscal tem que ser ampliado no sentido de favorecer essa situação. Ela existe, mas que o Banco não tem nenhuma medida de caráter geral que a possa provar antecipadamente, senão iria induzir a que as pessoas comprassem em família e depois fossem saindo de casa, o que permitiria uma deformação no sistema. Esse problema é importante e tem preocupado o Banco, mas não temos encontrado uma solução dentro do sistema.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Uma última pergunta, Sr. Presidente. Todos nós temos a preocupação — a Comissão, principalmente — de ao final apresentarmos sugestões que venham talvez trazer melhorias para aqueles mais necessitados e para o próprio Governo, quanto à aquisição desses imóveis, com prestações menores e também correção monetária menor. Já se tem dito que realmente já é hora de o BNH modificar o seu sistema, adotando medidas mais humanas, para atender a todas as faixas sociais. Perguntaria a V. Ex.ª se concorda com iso.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Acho que as medidas que o Governo tomou, praticamente, nos últimos dois anos, são exatamente nesse sentido. É que a maturação dos programas do Banco é relativamente lenta, em que para se construir um conjunto se demora dois anos, ou dois anos e meio, até ocupação final. Essa é uma medida de natureza financeira que beneficia o mutuário, isto é, prazo de um ano no mínimo. Nossa unidade de tempo é realmente um ano. Efetivamente, as medidas já tomadas são exatamente nesse sentido. Vejam V. Ex.ªs que, neste ano,as prestações vão subir 26% este mês, o salário mínimo subiu 44%, os dissídios coletivos, em média, estão entre 40 e 43%, o benefício fiscal é de 12%, do que ele pagou no ano passado, no mínimo 40 cruzeiros. Em verdade, poucos serão aqueles que terão dificuldades este ano de pagar suas prestações. Elas pesam cada ano menos do que no ano anterior. É claro que muitos têm a imagem do começo do sistema, em 1969/70, quando todo mundo estava começando a aprender, porque o primeiro conjunto do Banco ficou pronto em 1966 e começou a ser pago em 1967. Somente em 1968 e 1969 é que começamos a ter noção dos efeitos da correção monetária nas prestações. E logo em seguida, em 1971, o Banco fez a primeira mudança importante. Em 1974, fez uma mudança muito mais profunda. É que todos os mecanismos só começaram a produzir efeitos agora. Os mutuários já estão recebendo o segundo ano de benefício fiscal. Não há nenhum financiamento ainda nas novas condições de juros ofertados ao mercado, ou há pouquíssimos, porque as condições se modificaram. Os projetos foram apresentados ao Banco no primeiro semestre de 1975 e só foram executados de junho deste ano até esta data. Só agora se começa a entregar habitações dentro do novo sistema; só agora é que veremos os efeitos da modificação. Então, parece muito cedo modificar alguma coisa mais. O que me parece é que não se deve perder de vista esse objetivo básico: reconhecer que os subsídios são essenciais, que eles têm que ser de três naturezas e, na medida das possibilidades financeiras do País, procurar aumentá-los. O Banco não tem nenhuma restrição. O que não é possível é penalizar aqueles que depositaram no sistema.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Correto, Sr. Presidente. Ocorre que um órgão governamental como a Caixa Econômica Federal, que foi criada com o fim específico de promover melhor atendimento social, apresentou no final de sua gestão, um lucro fabuloso. Ora, 50% das poupanças das cadernetas estão depositadas ali. Então, as taxas e os juros cobrados pela Caixa Econômica poderiam ser mais aliviados para os mutuários. Estou de pleno acordo que ela não tenha prejuízos, mas que também não ganhe lucros fabulosos. Mas se assim acontece, esses podem ser compensados com juros e taxas mais baixos.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não tenho procuração do Presidente da Caixa, mas conheço bem a sua atuação. Efetivamente, a Caixa atua como agente do Banco. Ela tem que cobrar a mesma taxa que os outros agentes. Ela tem uma predominância de financiamentos nas faixas mais baixas de mercado. A Caixa Econômica Federal tem mais de 65% dos seus mutuários pagando menos de 1.500 cruzeiros por mês de prestação. Este é um aspecto. O segundo, é que o Governo decidiu que, ao invés de ela diminuir seu lucro, deve destiná-lo aos programas sociais. Determinou ainda que criasse um programa denominado FAS — Fundo de Assistência Social — ao qual ela está destinando todos os seus lucros para programas sociais específicos. Então, há dois caminhos: um, realmente, diminuir a lucratividade da Caixa, baixando o custo do mutuário final, embora muitos deles possam pagar, já que são pessoas abastadas, com financiamentos de valor alto, ou destinar o lucro para outra finalidade, porquanto a totalidade do capital da Caixa também é do Governo. Quer dizer, ninguém é beneficiado com o lucro da Caixa. E ela também passou a pagar Imposto de Renda desde este ano: mais de 200 milhões de cruzeiros que constituem um recurso que o Governo vai utilizar nos seus programas naturais. Então, acho que deve permanecer esse sistema porque, se ela criar uma exceção na aplicação final, vai perturbar demais o mercado. Ela deve manter o que tem, deve-se concentrar em unidades de menor valor unitário e destinar o seu lucro a programas sociais, que é o que ela está fazendo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Da totalidade dos lucros?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — É o que está acontecendo. É uma decisão administrativa do Governo. O lucro do BNH e da Caixa são do Governo, já que são empresas que lhe pertencem integralmente. O Governo tomou a decisão de que deviam pagar Imposto de Renda sem gozar dos benefícios fiscais. Por força da lei, ela não pôde discriminar o direito dos contribuintes, com relação aos benefícios do próprio diploma legal do Imposto de Renda. Houve uma instrução administrativa do Governo Federal, segundo a qual nenhuma das suas empresas, cujo capital fosse da própria União, se beneficiasse dos incentivos fiscais. O Banco pagou integralmente o Imposto de Renda. Não foi aplicar em SUDENE, SUDAM, reflorestamento, EMBRAER, nada disso. O Banco pagou integralmente, por instrução administrativa, já que legalmente era impossível discriminar. Então, este é o caminho que o Governo está seguindo. Quer dizer, coletar parte dos lucros das suas empresas, a fim de canalizá-los, via orçamento, para seus programas financeiros e sociais, totalmente sem custo para a União.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Dr. Schulman, agradeço a V. S.ª a gentileza das respostas e desejo cumprimentá-lo, uma vez mais, pela maneira brilhante com que se vem havendo não só nesta Comissão, mas também à frente dos destinos do Banco Nacional da Habitação.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A reunião está suspensa durante uma hora e meia, devendo ser reiniciada às 15 horas e 15 minutos, quando prosseguirá a inquirição do Dr. Maurício Schulman, Presidente do Banco Nacional da Habitação.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Estão reabertos os trabalhos da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a verificar o desempenho dos órgãos do Sistema Financeiro de Habitação.

Concedo a palavra, para inquirir o Dr. Maurício Schulman, ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do MDB do Estado do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente Dib Cherem, Sr. Presidente Maurício Schulman, eu me permito inicialmente fazer algumas indagações de caráter quase que doutrinário, desde que o Presidente Schulman é o principal executor da política habitacional. Aqui falou-se em conceito de habitação, quanto ao conceito de habitação no que tange ao ideal materializado, isto é, dificuldade da conceituação de habitação ideal, em termos de metros quadrados, de área, a necessidade de adaptação de habitação, em relação à região geoeconômica, em relação, enfim, até ao hábito, até ao consumo, ao hábito do mutuário. Eu perguntaria o conceito de habitação, em termos de unidade habitacional. O que o Presidente poderia falar-me, se habitação em termos desse conceito é necessariamente casa própria ou não?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — No conceito amplo, habitação não é necessariamente casa própria, mas, dentro do Sistema Financeiro, a lei que criou o Banco estabelece que se montaria um Sistema Financeiro para propiciar mecanismos financeiros que atingissem a esse objetivo. E é nisso que o Banco tem-se mantido desde sua criação. O Banco tem procurando montar os seus mecanismos financeiros na oferta de financiamento que viabilize a aquisição de casa própria pelas famílias que vão residir nessas casas. As únicas exceções que o Banco tem aberto dizem respeito a alguns conjuntos de triagem, principalmente nas cidades maiores, em que demonstrou ser conveniente um estágio intermediário entre a mudança das famílias, ainda sem hábitos muito claros do uso da própria casa, da conveniência, vamos dizer, sociológica de que eles tivessem um período de adaptação numa casa transitória antes de adquirirem sua casa definitiva. Nesses casos, que é a menor parcela do financiamento, o Banco finan-

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
251

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Essas habitações têm dois componentes: o primeiro — e a metade delas se inclui aí — é através das COHABs e o valor médio de financiamento deve estar em torno de 200 a 250 UPCs, o que daria hoje entre 30 e 35 mil cruzeiros; a segunda metade, que é na faixa de Cooperativas e Institutos de Previdência e Caixas de Habitação dos Militares, deve estar em torno de 500 e 600 UPCs, em média, o que deve dar entre 70 a 80 mil cruzeiros de financiamento.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Quer dizer que 643 mil...

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É que isso pega uma faixa inteira, Deputado. Vamos dizer, pega desde financiamentos de 20 mil cruzeiros até 150 mil cruzeiros.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Cento e cinqüenta mil cruzeiros?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — São duas faixas bem claras: uma entre 30 e 60 mil cruzeiros, com uma média de uns 40, e uma entre 70 e 150, com uma média de uns 60 ou 70 mil cruzeiros.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Obrigado.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Naturalmente, de acordo com o Decreto-Lei n.º 1.358, onde temos os dados pelo valor das prestações, eu diria que na faixa de COHAB, por exemplo, existem 95 mil mutuários, cerca de 52% do total, cuja prestação foi inferior a 125 cruzeiros. Na faixa das cooperativas, que ainda estão como cooperativas há 75% abaixo de 500 cruzeiros de prestação. Então, isso dá bem a medida, vamos dizer, de que faixa estamos tratando. Há uma faixa que é bem baixa e que tem mais de 300 mil habitações depois há outra, que é média e que tem cerca de 300 mil habitações. Depois, no SBPE e no RECOM, existe também um número grande de habitações nessas faixas, que não temos bem definidas, porque não pesquisamos o valor de cada um dos financiamentos, em virtude do trabalho que daria o resultado, que não seria tão auspicioso.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Neste quadro, é claro, são 48,4% aplicados no interesse social. Mas eu faria uma pergunta — e já foi feita por outro colega — de um modo diferente. Eu sou dos que entendem, Sr. Presidente do BNH, que a necessidade habitacional é para todas as classes, e não só para o trabalhador braçal, rural, o menor trabalhador. O bancário, o industriário, afinal o comerciário também tem necessidade da sua residência. O Banco Habitacional deve ter aproximadamente a idéia de que tipos de faixas o País necessita.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Eu acho a pergunta oportuna, Deputado, porque efetivamente se trata de um aspecto da categoria profissional a que o Banco procura atender. Na faixa de COHAB, o Banco não leva em conta a origem profissional, mas, na faixa de cooperativa, a história original do Banco foi de cooperativas sindicais. Depois o Banco perdeu esse caráter. Mas estamos fazendo revivê-lo, não como privativo do mesmo sindicato, mas sob a liderança dele, já que tem o espírito de agrupamento muito melhor que o próprio Banco. Então, nós estamos voltando às categorias profissionais através das cooperativas. E, nessas categorias, a classe dos bancários, que V. Ex.ª citou, é das mais ativas. Não há nenhum Estado do Brasil em que os bancários não tenham organizado alguma cooperativa. Então, o Banco procura utilizar essas lideranças locais, juntar pessoas que têm como interesse comum a própria habitação, não privativamente, como foi feito no começo, o que ensejou alguns desentendimentos entre o Banco e o sindicato, porque queriam saber quem mandava de verdade, mas criando cooperativas intersindicais, ou seja, normalmente sob a liderança de um sindicato. Há sempre um sindicato mais ativo que congrega as pessoas. Inclusive eu fiz uma série de palestras a esse respeito, quando acompanhei o Ministro Arnaldo Prietto, no mês de fevereiro deste ano. Foram cinco palestras: uma aqui em Brasília, outra em São Paulo, outra no Rio, uma em Pôrto Alegre e a última em Recife. Trata-se das lideranças sindicais. Foram cerca de 350 pessoas, mais ou menos, em que o Banco oferecia essa oportunidade para que eles se mobilizassem e o pressionassem, a fim de que pudesse emprestar dinheiro a eles.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, pretende o BNH padronizar o tipo de material de construção a ser empregado em determinados tipos de padrões de casa do tipo COHAB, o que naturalmente viria diminuir seu custo, assim como o financiamento para compra de terrenos? No meu Estado existe o que se chama o "goiabeira" 1, 2, 3, que V. S.ª conhece tão bem. Hoje em dia ninguém mais pode comprar terreno ali por perto. A própria COHAB valorizou os terrenos daquela área. Sobre a questão do material de construção pretende o BNH manter ainda o sistema de adiantamento para o financiamento de terrenos?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Com relação aos terrenos, o Banco acha que foi uma experiência salutar. Ofereceu às COHABs, possibilidade de estocar terrenos, desde que os utilizassem no máximo em 5 anos e se comprometessem também que eles fossem repassados para os mutuários finais em qualquer época pelo valor de compra corrigido, que não entraria na valorização imobiliária que os próprios conjuntos proporcionariam àqueles terrenos. Quanto ao material de construção, há dois aspectos que o Banco está enfatizando: primeiro, ele está situado num País que tem normas de construção, normas essas que são estabelecidas pela ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas. O que o Banco está fazendo é impor — e a pergunta de V. Ex.ª é muito oportuna — normas mais precisas quanto aos materiais de construção e da própria construção. Existem normas para tudo isso. É que o Banco entende que ele não pode baixar normas para ele próprio. As normas são nacionais e, por força da própria lei, devem ser seguidas.

Então, o Banco contratou, no ano passado, com a ABNT, cerca de 130 normas novas de construção civil. Para dar uma idéia, existe no Brasil, hoje, cerca de 45 normas. O Banco fez um contrato com a ABNT, com recursos do Banco, para que ela, no prazo de 1 ano e meio ou dois anos, fizesse a revisão de todas as normas de construção e de material de construção. Com isso nos deu oportunidade de impor, como condição de contrato, o cumprimento da norma, porque hoje não existe, por exemplo, uma norma de tijolo. Há centenas de tipos de tijolos no Brasil: com um furo, dois, três, quatro furos, com parede grossa, com parede fina, com certa densidade e resistência. Então, o Banco só pode exigir isso, se existir uma norma em vigor. O Banco, por isso, contratou a ABNT para que elabore as normas, que serão aprovadas legalmente pelo Ministério da Indústria e do Comércio. Depois de dar um prazo para que as indústrias se adaptem às normas, o Banco pretende estabelecer a obrigatoriedade, só financiando no sistema, os materiais de construção que estiverem dentro da norma. Mas é preciso haver um prazo para isso. A segunda tarefa que o Banco faz nesse sentido é um trabalho de construção modular. No mundo inteiro, em países mais adiantados, há módulos de construção. O Brasil não tem. A unidade do Brasil é o décimo de milímetro. Os únicos produtos que são modulados no Brasil são alguns sanitários. O azulejo é sempre 15 por 15, qualquer que seja o fabricante. Mas o tijolo não é, nem a porta, nem a ferragem. Então há um desperdício brutal no Brasil, porque o projetista de janela projeta-a como ele acha que deve ser, sem levar em conta que o fabricante faz vidro de 1,40 m por 2,20 m. Então ele propõe janelas de 1,20 m por 2 m. Então aproximadamente 10% do vidro brasileiro são jogados fora, porque não há uma modulação entre o padrão da janela e o do vidro. No perfil de alumínio de ferro ocorre a mesma coisa. Na produção de artigos de madeira acontece a mesma coisa. Todo serrador corta tábua a 3,20 m, mas o pé direito normal é 2,90 m. Então, de toda tábua produzida no Brasil para habitação, 30 cm são jogados no lixo. Por isso é necessário que haja uma modulação. O Banco está desenvolvendo estudos nesse sentido, juntamente com a indústria de construção civil. Ela é que tem que seguir as normas e também os produtores de materiais. Estamos propondo o módulo a 10 cm. Haverá sempre um jeito de se aproveitar integralmente o material: a ferragem, o tubo de fio, o cano. Este é produzido numa certa dimensão, mas, em toda obra, cortam cano sem observar as normas, e há sempre pedacinhos que sobram. O desperdício é brutal. Inclusive o próprio projeto. Se o taco é produzido em 2 cm, todas as peças que vão ter taco como revestimento deveriam ser feitas a 21 cm de dimensão. Se o azulejo é feito a 15, tudo tinha que ser feito a 15 cm de dimensão. Então, há que escolher o módulo. Propomos 10 cm, porque parece ser o mais prático. A Europa já usa 10 cm, os Estados Unidos usam 4 polegadas, que são 10 cm e um quebrado. Então, parece que esse é o módulo ideal. Não é pequeno demais para exigir muitas divisões, nem grande demais para permitir essa flexibilidade. Estamos propondo tais estudos, que vão ter um efeito de barateamento muito grande. Quando o fabricante de tijolo, azulejo, taco, ferragem e vidro souberem que é preciso fazer módulos de 10 para todos os componentes, vai resultar, no final, um barateamento geral na construção. Então, quanto à normatização de materiais de construção, estamos acertando com a ABNT, para que ela, que é responsável legal no Brasil pela elaboração de normas, faça esse estudo. O Ministério da Indústria e do Comércio transformará esse trabalho em normas nacionais. Relativamente à modulação, cujo estudo é bem mais lento, porque vai demandar uma mudança radical na dimensão dos materiais de construção no Brasil estamos trabalhando também, via indústria de construção para que chegue à indústria de materiais de construção.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Cumprimento V. S.ª por isso. Sr. Presidente, há um fenômeno que traz ao mutuário dificuldades: a renda familiar. Ao se pedir um empréstimo, muitas vezes a renda familiar corresponde ao cabeça do casal, um filho, uma filha etc. É comum as financeiras, para vender mais, aumentarem essa renda familiar até um valor x. Se um filho ou uma filha, casar, a renda familiar decresce e surge o problema de como o mutuário pagará suas prestações. Para evitar que isso ocorra, essa família poderia ser socorrida pelo próprio Banco Nacional da Habitação, se fosse comprovado que sua renda decaiu e que seu

ciou, através de algumas COHABs, principalmente no Rio de Janeiro, alguns conjuntos de triagem. No mais, os programas são todos de casa própria.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEL LEITE DE CASTRO — Em função da própria legislação vigente?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Sim, em função da própria legislação vigente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente do BNH não considera oportuno uma revisão da legislação vigente no que concerne a essa promoção de casa própria, substituindo, por exemplo, por uma solução **leasing**?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não acredito, Deputado. A casa própria tem um aspecto importante, principalmente nas famílias de menor renda, por ser talvez o seu único patrimônio tangível em toda a sua vida. Na realidade, temos verificado que, mesmo com as dificuldades que têm tido os programas financiados pelo Banco, existe uma valorização efetiva das habitações. Aqui em Brasília, por exemplo, habitações da SHIS, que é a Sociedade de Habitação e Interesse Social do Governo de Brasília, habitações cujo saldo devedor está em torno de 25, 30 mil cruzeiros por mês, têm valor de mercado de 70, 80, 90 mil cruzeiros. Efetivamente foi uma maneira; ao mesmo tempo que se resolveu o problema de habitação, de aumentar o patrimônio dessa família pela valorização. Enquanto em qualquer outro sistema, de **leasing** ou de aluguel, toda a valorização acabaria sempre beneficiando muito mais o intermediário do que o usuário final. Qualquer outro sistema exigiria ou o pagamento por parte do comprador no instante certo; ou ele é um promitente comprador efetivo e realiza a compra, e nesses casos a compra é mais simples do que o **leasing**, ou é o **leasing** que pode ser transformado em aluguel, pelo qual a valorização imobiliária sempre seria do interesse de quem está alugando e não de quem está usando a casa. Parece-nos que com a origem do dinheiro sendo a mesma e com os custos financeiros sendo os mesmos, iria resultar apenas num aumento do valor da prestação, ou da não transferência da valorização e do próprio patrimônio para aquele que está pagando.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em termos de usuário final, não há dúvida, porque esse sistema atualmente vigente propicia, cria, determina a existência de uma propriedade, ele capitaliza o mutuário final. Mas em termos de aumentar o índice de velocidade, de se vencer, embora seja um problema muito complexo, dentro de uma economia incipiente não se pode evidentemente ter um processo ideal, mas com as características da conjuntura não seria uma forma de aumentar o índice de se vencer o déficit habitacional, mobilizando, por exemplo, os agentes do Sistema brasileiro de poupança, empréstimo, no **leasing**?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não, porque efetivamente seria uma brutal injustiça para o pagador das prestações, que iria pagar, se a origem do dinheiro é a mesma, o mesmo valor de prestações. Enquanto num caso a valorização que tem existido na área habitacional pertence àquele que está pagando, no outro caso pertenceria àquele que está alugando, o intermediário dos recursos financeiros. Naturalmente seria muito difícil também que as empresas privadas, com o risco empresarial, entrassem num sistema de habitação de baixa renda. Os riscos de não receber o valor do aluguel são iguais aos de não receber o valor das prestações. Não resultaria em muito o aumento, em nossa opinião. Acreditamos que deve ser perseguido e modificado naquilo que for necessário, os mecanismos atuais do Banco para que efetivamente se consiga o mesmo sucesso em termos nacionais que se conseguiu em algumas das COHABs claramente paupáveis nesse aspecto de propiciar oferta de habitações, em preços compatíveis com a renda, e propiciar ao comprador a satisfação de ter o seu patrimônio aumentado pela efetiva valorização do imóvel que comprou. Isso infelizmente não tem ocorrido em todas as COHABs. Algumas delas, devido a dificuldade de várias naturezas que não lhes permitiu atuar em escala. Algumas conseguiram. Parece-nos mais importante concentrar essa experiência favorável daquelas que tiveram sucesso, para que as outras também o tenham.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente do BNH considera que o pagamento do Imposto de Renda contribui para o encarecimento do resultado final das unidades habitacionais? O Imposto de Renda do BNH?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não, é indiferente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Por que é indiferente?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — O BNH está tendo renda, hoje, das aplicações não imobiliárias do Banco. Aplicações não habitacionais. Ele transfere para as habitacionais. Nas habitacionais, na grande maioria, o Banco perde dinheiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas ele pagando Imposto de Renda não diminui essa transferência?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não. Ele só paga Imposto de Renda porque teve renda. A busca da administração do Banco é não ter renda. Com isso ele ficaria isento.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas ao invés do recolhimento ao Tesouro, através do Imposto de Renda, se o BNH pudesse usar essa quantia para os seus programas de investimento social ele não estaria barateando o custo final das unidades?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — O Tesouro está transferindo esse recurso do Imposto de Renda do BNH para poder dar o benefício fiscal que atenda a todos os mutuários do Sistema. Esse é o mecanismo. O que o Banco vai procurar ao longo do tempo, à medida em que os novos programas forem tendo sua importância relativa crescente, em relação aos programas antigos, que tinham taxas de remuneração maiores do que as necessárias, para remunerar os recursos do Banco, é que essa remuneração do Banco progressivamente diminua. Contar com esses recursos para um programa permanente seria colocar em risco esse próprio programa. Entendemos que o melhor mecanismo é o Banco usar os seus recursos de resultado para reaplicação nos próprios programas, pagar Imposto de Renda, e o Governo assegurar com recursos, ou do lucro do Banco ou de outros, quando não houver mais lucros do Banco, para continuar subsidiando o programa. O programa não pode ser dependente do lucro do Banco. Como a política é diminuir o lucro do Banco, eles teriam um prazo de vigência, num horizonte curto, realmente sacrificado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas esse processo exclui do arbítrio do Banco a aplicação dos recursos. O Banco, na aplicação dos recursos, ficaria dependendo do arbítrio do Governo.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E esse arbítrio do Governo tem sido sempre coincidente com os objetivos do Banco?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Nos últimos anos, com certeza.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E nos anos anteriores?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não estávamos no Governo para avaliar. Claro que o Banco nesses doze anos, que é um prazo curto, sofreu várias modificações. Cada um dos Governos que o Brasil teve, desde a criação do Banco, procurou encontrar um caminho daquilo que era possível fazer na política habitacional. Acreditamos que todas as medidas tomadas, tanto na primeira fase do Banco, fase às vezes sem um respaldo efetivo de experiência ganha em Política Habitacional, depois de uma fase em que o Banco confiou nos empresários privados, principalmente nos empresários iniciadores dos programas do Banco, mais tarde quando o Banco voltou a se concentrar nas suas aplicações, através de agentes especializados em crédito imobiliário. Todas as fases foram fruto de uma política de Governo existente na época. Claro que depois de 12 anos, já com um número suficiente de habitações para ter uma diretriz mais firme, uma experiência ganha de conjuntos já existentes há vários anos, nos pareceu possível propor ao Governo, e receber do Governo aprovação, uma política, que é a que expus, em que o Governo pela primeira vez reconheceu a necessidade de chamar subsídio de subsídio. Antes dava um subsídio por dentro do Imposto de Renda à pessoa física, para não chamar de subsídio. Mas a partir do ano passado, reconhecendo que era necessário, principalmente nas famílias de menor renda, que esse subsídio fosse um subsídio e fosse permanente, o Governo determinou que com recursos do Tesouro assim se procedesse. Determinou também que o Banco ao mesmo tempo melhorasse as condições de financiamento para que as novas habitações tivessem condições mais viáveis para satisfazer a um maior número de compradores. Isso ocorreu em fins de 1974, começo de 1975. Os primeiros conjuntos habitacionais nessas condições novas, foram contratados no segundo semestre do ano passado, e só começaram a ficar prontos agora. Também, tendo esse horizonte do lucro do Banco um horizonte curto, já que a política é acabar com o lucro do Banco, fazer com que ele tenha uma situação orçamentária equilibrada, de rentabilidade equilibrada, os recursos têm que vir de outra forma, de outro caminho. Se se confiar que eles têm que vir do próprio Banco, em algum instante se chocariam. Ou o Banco teria que ter lucro para poder dar subsídio, ou ele não daria subsídio porque não teve lucro suficiente. Na verdade haveria um conflito dentro do próprio Banco. A decisão do Governo foi separar os dois aspectos. Um, determinar que o Banco diminua o seu resultado, e enquanto isso ocorre que pague Imposto de Renda para ajudar o Tesouro no compromisso que já assumiu de subsidiar habitação, mas que a responsabilidade seja permanente do Tesouro, e que ele seja o responsável, já que o Decreto-lei n.º 1.358, modificado pelo de n.º 1.431, são de natureza permanente, não se aplicam só um ano.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
252

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente pode informar se com os recursos investidos nos programas do TREINATE, dos ESPES, existe mesmo que aproximadamente, um cálculo do déficit nacional de habitação?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Quanto ao déficit nós não temos. É o problema de conceituação. O que esses programas do TREINATE e do ESPES — treinamento do pessoal de pesquisa — o Banco entende que cabe a ele só uma parte da responsabilidade da criação do programa. O Banco deve ter condições de responder aos anseios das entidades que trabalham para o Banco. Na verdade as experiências que o Banco já fez, por exemplo, em pesquisa de técnicas de construção, feitas diretamente pelo Banco, resultaram em espetaculares documentos de capa azul com lombada dourada, que não serviram para os empresários da construção civil, já que eles estavam totalmente fora da fase de maturação e execução das pesquisas. O Banco investiu muito no Bal-Center em São Paulo, Centro Brasileiro da Construção, que acabou transferindo integralmente à Universidade de São Paulo. Agora o Banco está na posição inversa. Por exemplo, recebemos uma solicitação do Governo da Bahia para que fosse pesquisada a técnica de casas de estuque, que foi usada naquela região por centenas de anos. Há casas excelentes de estuques construídas e habitadas há 200 anos, mas que mereceriam um estudo mais sério. O Banco participa com o Governo da Bahia, com a COHAB da Bahia, com a Universidade Federal da Bahia, com o CEPEB, que é o Centro de Pesquisas que funciona na Bahia. O Banco participando com 80% do custo do programa, mas o interessado no programa participando com 20%. Só assim nós acreditamos que ele vai utilizar o resultado da pesquisa. O Banco trocou de posição. Uma parte ele financia a pesquisa e o treinamento, mas ele fica na posição de aguardo de que solicitem a ele. Claro que ele toma algumas providências, mas jamais toma a iniciativa final de dizer: vou contratar tal pesquisa para o Banco, porque vimos que isso não tem sido resultados práticos no Brasil.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Nesse plano de pesquisa o Banco estabelece pesquisas com o seu próprio pessoal ou mantém convênio com entidades?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Sempre convênios. Sempre contratos através de uma entidade cientificamente idônea. IPT, de São Paulo, Universidade de Pernambuco, Universidade do Rio Grande do Sul, Universidade da Bahia, todos os centros de pesquisas, Fundação Getúlio Vargas, que tenham alguma instituição permanente de pesquisa que faça o trabalho. O Banco não quer o cliente. O cliente é sempre alguém que tem interesse na pesquisa. O Banco participa financiando e subsidiando parte dela, mas o cliente é sempre um outro. O nome do Banco não aparece como o cliente principal. Eu sempre desconfio um pouco das pesquisas mandadas fazer pelo Banco. Achamos que o cliente mandando fazer terá muito mais condições de utilizar e acreditar na pesquisa, do que se ela for exclusivamente do Banco.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A Diretoria do Banco está projetando aumentar a canalização desses recursos para pesquisas e treinamento?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro, em muito. O orçamento do Banco prevê números muito maiores do que estes. O que não tem sido fácil é que os interessados na pesquisa formulem projetos perfeitamente definidos, que o Banco exige. As pesquisas às vezes são, então, um pouquinho nebulosas. Tem-se o interesse de conhecer um assunto, mas há dificuldade de fixar efetivamente os limites daquilo que se vai pesquisar e que resultados se quer obter. O Banco obriga, nessa fase, que o interessado defina bem, e isso tem atrasado um pouco a liberação de recursos nessa etapa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente do Banco tem assento ao Conselho de Desenvolvimento Social?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não. O Conselho é só de Ministros de Estado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Só em nível ministerial?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — É. Temos comparecido às reuniões que tratam dos assuntos do Banco a convite do Sr. Presidente da República.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dentro da sua legislação atual, vigente, o Banco — estou sendo informado, não sei se essa informação é procedente ou não, espero que o seja — está preocupado em não ser apenas um construtor de unidades, um fornecedor de unidades, um banco de segunda linha que, através de seus agentes, faz com que funcione, com eficiência, o Sistema Financeiro de Habitação, mas está preocupado também em reunir subsídios, programas, projetos para uma reciclagem da política habitacional no Brasil?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Em cada área de sua atuação, o Banco tem colhido subsídio e tem procurado modificar e adaptar cada um de seus programas com base nos resultados já obtidos até aquele instante. Não nos parece deva ser feita uma análise global de toda política habitacional e, sim, daqueles aspectos em que haja dificuldades conjunturais a serem vencidas. Na área financeira, o Banco tomou medidas um ano atrás; na operacional, no final do ano passado, no programa de cooperativas, fez uma série de reuniões, verificando quais as dificuldades que estava encontrando o Banco por não ter número suficiente de projetos em andamento; reunindo-se com as cooperativas que já existiam, com os institutos de orientação às cooperativas, com seus agentes financeiros, com os próprios construtores; e montou uma mecânica operacional que nos parece muito mais fluida e que está dando muito melhores resultados que os procedimentos anteriores. Vamos dizer, discutindo em cada caso as condições de remuneração, os custos e tudo mais. Entendemos que se deva restringir o papel do Banco em ampliar os caminhos para se obter habitação. Acreditamos que os atuais são bons. O que pode haver é outros melhores e, à medida que vão sendo pesquisados, detectados com clareza, o Banco, sem abandonar os atuais, tem aberto outros. É o caso, por exemplo, do Programa de Lotes Urbanizados e do Programa Empresa, que o Banco lançou sem mudar nenhum dos programas anteriores, entendendo que eram dois caminhos novos que atenderiam alguma faixa de mercado. Entendemos que isso deve ser procurado continuadamente pelo Banco, que, hoje, está procurando sistematizar outros programas. Por exemplo, o Programa de Lote Próprio, realmente, está um pouquinho apertado em algumas regiões, daquelas pessoas que já têm o seu terreno e querem financiamento para construir. O financiamento não está sendo muito fácil. Estamos estudando como torná-lo mais ágil. Também estamos pensando, só para citar como exemplo, para esclarecer bem a posição do Banco, em voltar a estudar aquele antigo Programa-Condomínio. Oito ou dez pessoas se reuniram numa cidade maior, compravam de sociedade um terreno e contratavam um construtor, por preço de custo e conhecido, para construir os oito ou dez apartamentos que cada um dos proprietários condôminos ia ter. Seria, praticamente, um programa de cooperativa sem a cooperativa, mas para quantidades muito pequenas e num nível de renda melhor do que o da cooperativa. Isso tem que ser ajustado. Estamos procurando abrir mais alternativas, para que o interessado na casa própria tenha não só aquelas três ou quatro clássicas do Sistema Financeiro, mas muitas mais, para que ele escolha o melhor caminho. Acreditamos muito na opção. Achamos que as pessoas, quando não têm opção, não aceitam as soluções dadas por melhores que sejam. O importante é que ela saiba que pode ter uma casa de COHAB, que tem tais características e tal preço; que ela pode comprar um terreno pequeno e fazer sozinha a sua casa; que pode entrar numa cooperativa que tem tais convenientes e tais inconvenientes; que pode ir num Banco tomar o Programa de RECON, que tem tais condições. Achamos que isso é o importante.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esses subsídios, o Presidente do BNH os encaminha ao Ministro do Interior, visando ao remanejamento da legislação para a reciclagem do Sistema?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Claro. Muitos dos mecanismos já estão, vamos dizer, autorizados na própria legislação do Banco. Não necessitam de autorização de nível superior. Esses dois Programas que citei, nem o Projeto Empresa nem o Projeto Lote Próprio necessitaram de mudança de legislação e, sim, de regulamentos internos do próprio Banco.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O Presidente do BNH não desconhece que esta Casa recebeu, há dois ou três dias, projeto do Governo, propondo a nova lei das Sociedades Anônimas. Pergunto, em termos de experiência e dos altos interesses do BNH, o Presidente teria alguma recomendação, alguma sugestão a fazer no sentido do aperfeiçoamento desta legislação de maior importância, e em termos de aperfeiçoar o Sistema Financeiro de Habitação?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Dentro da Lei das S/A?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — É.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Ainda não houve por parte do Banco uma análise com relação a esse projeto de lei. O conhecimento que o Banco teve foi somente a partir do instante em que ele foi remetido para o Congresso. Não houve instrução alguma.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dentro de um entrosamento Executivo-Legislativo, que julgo muito oportuno, gostaria de deixar, pelo menos no que me concerne, à disposição do Presidente do BNH a acolhida das sugestões para o devido estudo, porque as próprias autoridades monetárias nacionais revelaram com entusiasmo, o interesse na contribuição do Legislativo para o aperfeiçoamento da Lei das Sociedades Anó-

nimas, e acredito que esta CPI pode ser um instrumento no sentido de obter esses resultados no que se refere especificamente ao Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Agradeço muito. Se se tiver alguma sugestão, usarei este canal que me é apresentado neste instante, Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Uma das maiores contribuições que esta Comissão recebeu foi o depoimento da empresa privada nacional, sobretudo aquela ligada ao SBPE, e até por dever de justiça devo citar dois depoimentos que me impressionaram bastante. Um, da VEPLAN, e o outro, da DELFIN. O Sr. Ronaldo Magalhães...

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Ronaldo Levingson Guimarães e José Carlos de Oliveira.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — É. Eles teceram, realmente, as mais entusiásticas referências ao tratamento recebido pelo BNH. De modo que a Comissão pode perceber e registrar uma faixa de sintonia bastante interessante entre este instrumental do SBPE; os números que o Presidente do BNH traz aqui mostram, de maneira inequívoca, que este instrumental é parte substancialíssima de todo o Sistema. Dentro dessa perspectiva, já animadora, dessa convivência, inclusive aplaudida pelos empresários, que fizeram referências, ao Presidente, aos Diretores do BNH, entusiásticas, quais são as medidas no aperfeiçoamento dessa convivência à luz da nova adoção, por parte do Conselho de Desenvolvimento Econômico, do programa de fortalecimento da empresa privada nacional?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Essa atividade é integralmente nacional. Não há empresa alguma vinculada...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não é inteiramente nacional; empresa privada nacional. Eu me permitiria fazer uma pequena observação, embora me esforce por fazer apenas perguntas e não depoimentos paralelos. Apenas para esclarecer o intúito da minha pergunta. O economista Marcos Pereira Viana enviou como é do conhecimento nacional, um documento reservado ao Ministro Reis Velloso, recomendando a adoção de uma política de fortalecimento da empresa privada nacional. Por razões que desconhecemos, esse documento extravazou e chegou ao conhecimento desta Casa, tendo sido, inclusive, causa eficiente de uma polêmica bastante calorosa. No dia em que o economista Marcos Pereira Viana esteve aqui, ainda bem — e aplaudimos de uma maneira entusiástica e insuspeita — o Governo resolveu adotar, num remanejamento do seu programa econômico, aquelas medidas de uma maneira oportuna, de uma maneira extremamente feliz e, digo até, talvez, com um certo atraso — falo com a insuspeição de um Deputado da bancada oposicionista desta Casa — o Governo foi da maior inspiração, evitando, com isso, pelo menos a médio prazo, pelo menos num esforço de desaceleração do processo estatal, que nós pudéssemos ficar num confronto, que seria política e economicamente nocivo, um confronto entre empresa estatal e multinacional. O terceiro pé do tripé — empresa privada nacional, fortalecida, seria a pedra de toque, do equilíbrio do sistema econômico, e o Governo teve essa sensibilidade, adotou corajosamente essa sensibilidade, estabeleceu uma série de normas imediatamente, e espero sejam elas executadas com a velocidade devida. Dentro dessa ótica — que não é minha, que é do inteiro conhecimento do Presidente, em seus detalhes, e acredito até que S. Ex.ª participe entusiasticamente desse ideário — dentro dessa perspectiva, quais são ou quais poderiam ser ou quais seriam as providências no sentido de se reforçar esse entrosamento, já reconhecido pelos próprios empresários como extraordinário? Quais as medidas no sentido de se estabelecer um programa de fortalecimento da empresa privada nacional, começando, por exemplo, pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos? Nós temos a Caixa Econômica Federal, uma instituição que, realmente, nos orgulha. Temos, no País, alguns marcos da administração, como o Banco do Brasil, a Caixa Econômica, a PETROBRÁS, o BNH — justiça seja feita — e, governos se sucedem, elas vão cumprindo seus deveres de maneira, inclusive, que provoca um certo orgulho nacional. A Caixa Econômica Federal é, realmente, uma dessas instituições. Ela tem seus privilégios, daí estar numa posição vantajosa diante do mercado. Mas, e as empresas privadas dentro dessa programação de fortalecimento? As empresas privadas dentro da constituição desse último pé do tripé, elemento equilibrador que trará, a meu ver, sob inspiração espetacular do Governo, solução para um problema que, a curto prazo, seria extremamente agudo para a economia e a política do País?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — As medidas são de duas naturezas. Primeira, permanente, que já existe há bastante tempo, muito antes dessa discussão sobre o fortalecimento da empresa privada nacional, que é a constante oferta do BNH de financiamento para aumento dessas empresas. É uma medida que foi estendida, agora, em vários outros mecanismos às empresas em geral, mas que o Banco vem praticando há muitos anos com relação as empresas do SBPE. O Banco oferece permanentemente àquelas empresas que queiram capitalizar-se a possibilidade de financiamento através de um banco de investimentos, para que aumentem seu capital por **underwritting** do Banco, com opção de compra do maior acionista da empresa. A maioria das empresas já se beneficiaram desse mecanismo do Banco, e ele existe há muitos anos, não é mérito da nossa passagem pelo Banco. Nós o mantivemos e, à medida do possível, o ampliamos. Segundo, a preferência permanente que o Banco tem nos repasses dos seus programas não só em relação ao SBPE, mas, também, aos bancos comerciais e de investimento, para que esses repasses sejam preferencialmente através das empresas privadas de crédito imobiliário, através dos bancos particulars comerciais e através dos bancos de investimentos. Tal Programa do BNH é realizado basicamente através dos bancos de investimento. Só quando não há um banco de investimento interessado é que o BNH concorda em que o Banco Estadual de Desenvolvimento seja o agente. Somente quando uma empresa privada de crédito imobiliário não deseja ser agente de um programa de cooperativa é que o Banco solicita à Caixa que o seja. A grande maioria dos programas de repasses do BNH são feitos através das empresas privadas. Aqueles 21 bilhões de cruzeiros, que o BNH transferiu ao SBPE, são integralmente para as empresas privadas de crédito imobiliário nacionais. A Caixa Econômica, apesar de deter perto de 43% dos depósitos de cadernetas de poupança, não tem do BNH repasses de recursos para seus programas, na mesma proporção. Aqueles 21 bilhões de cruzeiros, que o BNH já repassou no SBPE, são fundamentalmente para as empresas privadas de crédito imobiliário. Incluo nas empresas privadas as associações de poupança e empréstimo, que são sociedades mutualistas em que há um grupo administrador, mas, na verdade, os seus resultados se distribuem por todos os seus depositantes, que são os mutualistas, proprietários da empresa. Incluo as APEs na mesma linha das SCIs privadas. Então, nessas duas linhas de atuação, o Banco tem fortalecido essas empresas que, com certeza, não existiriam não fosse o apoio original do BNH, pois não teriam condições de se capitalizar na velocidade com que cresceram os depósitos que elas gerem. É necessária uma participação importante de capital em qualquer atividade financeira, e os grupos que detinham o controle dessas empresas não tinham possibilidade de capitalizar-se na mesma velocidade com que cresceram os depósitos de cadernetas. O Banco, então, ofereceu, já muito antes da minha entrada no Banco, a oportunidade de antecipar essa capitalização com empréstimos que vão a 6, 8, 10 anos de prazo para **underwritting** nessas mesmas empresas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sr. Presidente, eu teria várias perguntas para fazer neste particular, mas se não me engano, o Diretor da área especifica virá depor, também, numa outra oportunidade. Presidente, no PROEMP, em que, inclusive, recursos vultosos foram...

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não, no PRODEPO foram aplicados. No PROEMP não há nenhum recurso ainda aplicado. Quanto ao PRODEPO, eu já encontrei no Banco...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O PRODEPO, o da empresa?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não. O PRODEPO é o seguinte...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Da casa e empresa.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — O PRODEPO é o Programa de Pólos de Desenvolvimento. O Banco encontrou uma situação difícil no País. Havia decisão firme do Governo, segundo o PND, da descentralização da economia. E criava-se para o Banco um círculo vicioso. Ele não podia financiar habitações, por exemplo, para o projeto da Serra dos Carajás porque não havia moradores na Serra dos Carajás. Mas, se não tivesse habitação, não iria ter projeto. Então, o Banco — e é essa a razão desse programa, do PRODEPO, que já desembolsou, talvez, uns dois bilhões de cruzeiros até hoje, com que vem financiando, nos últimos dois anos, todos os projetos importantes do Brasil fora dos grandes centros populacionais, que são: Pólo Carboquímico de Santa Catarina, Usina de Itaipu, Usina de Água Vermelha, em que há necessidade de se criar, praticamente, uma cidade nova para abrigar a população que vai trabalhar num grande projeto, mas que, depois, vai tender a ficar como uma cidade permanente. Então, o Banco financia não só a casa, mas, praticamente, o núcleo inteiro, para que depois a empresa o revenda. Esse programa ainda está na fase de construção. O programa empresarial, habitacional-empresa, PROEMP, que foi lançado há cerca de dois meses, não tem nenhum projeto ainda concretizado. Há algumas dezenas de projetos em negociação pelo Banco, mas não há nenhum desembolso do Banco em relação a esse programa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E no PRODEPO existe algum projeto que atinja a empresa privada?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Sim, todos os que solicitaram. Por exemplo, o projeto do Espírito Santo, de celulose, em que a Aracruz o solicitou, há financiamentos do Banco. Sem-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
253

pre que há solicitação de um projeto, vamos dizer, de particulares, o Banco os trata, absolutamente, igual aos do Governo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — De empresa pública?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — De empresa pública. Mas, naturalmente, a maioria desses grandes projetos fora dos grandes centros populacionais são de empresa pública, mas o tratamento é igual. No Pólo Petroquímico da Bahia, há uma divisão: uma parte é através do Governo e uma parte é através das próprias empresas industriais que vão desenvolver o Pólo Petroquímico.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Presidente, no quadro aqui apresentado quanto ao número de financiamentos habitacionais concedidos pelo Sistema Financeiro de Habitação, em relação a 75/76, na faixa social, o COS do CPH, houve em relação a 75/76 um decréscimo sensível.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — 76 é o primeiro semestre, Deputado.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sim. Mas, mesmo esse número multiplicado por dois, há, em um, um acréscimo, mas no outro não há, sobretudo no COS. A que se poderia atribuir essa redução?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — É o problema de ritmo de projetos no Banco. Agora, se tivéssemos desdobrado o semestre, no ano passado esses 60 mil foram aproximadamente uns 10 mil no primeiro semestre e 50 mil no segundo semestre. Algumas das empresas estavam digerindo, ainda, as aprovações do final do ano passado e começo deste ano. No ritmo do mês de julho ao mês de agosto deveremos ter mais ou menos 10 mil por mês. E nós deveremos chegar, ao final deste ano, com 80 a 90 mil financiamentos nesse programa. No segundo semestre, teremos aproximadamente 60 mil. É o que já está mais ou menos combinado, e nós já conhecemos projeto por projeto. O Presidente da SHIS disse-me há pouco que há mais ou menos 6.500 habitações para serem aprovadas entre o final desse mês e começo do próximo. O Banco mudou um pouco o sistema de aprovação. O Banco, para evitar uma defasagem maior entre a promessa da habitação e a concretização, tanto no programa de cooperativas como de COHABs, quando o financiamento é negociado com o Banco em termos gerais, só aprova o financiamento depois da concorrência da contratação, pois ocorriam coisas muito difíceis. O Banco aprovava o financiamento, a empresa fazia a concorrência, isso levava 2 a 3 meses e os preços nem sempre eram os da estimativa de custo. Então, tinha que sofrer um processo inteiro, dentro do Banco, de aprovação, de aumentos ou decréscimos do financiamento. Então, o Banco mudou a sua mecânica tanto com as cooperativas como com as COHABs. Ele aprova, em princípio, os projetos em todos os seus termos, menos no valor do financiamento, as empresas fazem as concorrências e o Banco garante que, no máximo duas semanas depois de apresentada a documentação, aprova o financiamento, para que a empresa possa contratar. Isso é que me dá a certeza de que no segundo semestre deste ano teremos em torno de 60 mil habitações nas contratações nessas duas faixas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Uma das constatações que foram, inclusive, provocadas quase que por uma opinião unânime, e nessa opinião devemos inclusive incluir a opinião do próprio Presidente do BNH — tenho certeza — que é da necessidade de critérios diferentes no Sistema, para regiões geoeconômicas diferentes. De uma certa maneira, na sua exposição, isso já foi referido, mas não em termos muito expressivos. Há uma tabela de juros, que são diferenciadas em relação às regiões?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — A cada um dos Estados, em função inversa da renda **per capita** de cada uma das Unidades da Federação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sim, baseado dentro de uma realidade econômica.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro que isso foi feito por aproximações sucessivas, para que a média ponderada desse os 5% a que eu já me referi. Foram, vamos dizer, escolhidas as faixas para que a média ponderada desse isso, quer dizer, partindo de um mínimo de 2 e o máximo de 7, foi escolhido o modelo teórico que daria, nas aplicações programadas, uma média ponderada de 5%.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Sei. Nesta parte eu gostaria — e aí entra um pouco de regionalismo — de dizer ao Presidente do BNH que no Rio de Janeiro, embora possua uma das maiores rendas **per capita** do País, existe atualmente, como é do conhecimento público, uma situação extremamente híbrida em função do processo da fusão. E em relação a esta peculiaridade para o Estado do Rio, não haveria a possibilidade de uma exceção diante da emergência, embora o endividamento do Município já esteja estourado só com a substituição da Resolução n.º 62, do Senado da República? Mas, eu gostaria, inclusive, se houvesse possibilidade, que o Presidente nos remetesse cópia dos contratos de empréstimo com a municipalidade do Rio de Janeiro e de lembrar apenas, se houver possibilidade no futuro, a questão de essas taxas serem mais reduzidas em função da excepcionalidade da fusão.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — O problema, naturalmente, será como justificar aos outros que eles vão aumentar de taxa. Talvez seja um pouco difícil. O Banco só fez, até hoje, com a municipalidade do Rio de Janeiro dois contratos: um contrato para financiamento de construção de escolas em conjuntos habitacionais, que era um contrato já existente com a Prefeitura Municipal e que foi revalidado para o Governo do Estado; e o segundo financiamento, para integralização do capital do município na companhia, do metrô. Os outros contratos todos são com o Estado do Rio de Janeiro, porque a nível de Rio de Janeiro não há uma COHAB municipal. Havia uma COHAB da Guanabara e havia uma COHAB estadual do Estado do Rio de Janeiro. Mas, com a fusão, a decisão administrativa foi fundi-la numa só COHAB, que pertence ao Governo do Estado. Então, os programas habitacionais populares do Rio de Janeiro são por conta do Governo do Estado do Rio de Janeiro e não da Prefeitura.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O programa que foi estabelecido pela gestão Maurício Schulman, de equipar comunitariamente os conjuntos, de acordo com o seu depoimento está em processamento bastante razoável. Até que ponto tem encontrado auxílio dos Governos municipais e estaduais? As obras de infra-estrutura, por exemplo, até que ponto os Governos municipais tem arcado com o compromisso de fazê-las?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Nobre Deputado, as condições são diversas de Estado para Estado e de Município para Município. O interesse do Banco é que todos tenham o mesmo entusiasmo que nós temos por esse tipo de atividade, mas para alguns Estados e alguns Municípios as prioridades de natureza financeira, isto é, o endividamento nesse programa, ou mesmo de prioridade de natureza política, de prioridade efetiva de atuação, divergem um pouco das do Banco, e em alguns lugares os programas do Banco não têm o sucesso que nós gostaríamos que tivessem. Em outros lugares ao contrário o entusiasmo de administradores estaduais e municipais vai ao ponto de eles solicitarem mais recursos do Banco, além daqueles que a programação normal nossa havia alocado àqueles Estados. Talvez seja essa uma das grandes dificuldades do programa de habitação popular do BNH, pois para execução do seu programa, nós estamos permanentemente na dependência do Poder Público local, e não pode ser diferente porque o programa não é construir casas, mas, é, efetivamente dotar a comunidade de habitações passíveis de serem adquiridas e habitadas pelos interessados para isso ou mais tão importante do que a construção da casa é a existência da infra-estrutura. Ou com recursos próprios, o que é raro, ou com financiamento que o Banco lhes oferece para que procedam àquilo naquela velocidade. Muitas vezes os administradores de COHABs têm sintonia total com o Banco e gostariam que tudo fosse feito, mas, às vezes uma empresa local responsável por alguns serviços que exigimos, ou a própria Secretaria de Educação, responsável pelas escolas não nos dão a contrapartida. E nós não financiamos hoje nenhum conjunto que não tenha assegurado, absolutamente, com clareza, que terá uma escola funcionando no dia em que a primeira casa ficar pronta. Isso atrasa muito os nossos programas; além do que estamos oferecendo, naqueles conjuntos que já existem, a possibilidade de se complementar o equipamento comunitário dos conjuntos. Mas claro que, em se tratando de o Poder Público dar prioridade àquela escola, às vezes há problemas não de conjuntos habitacionais, mas de aglomerados de habitações que estão reclamando há muito mais tempo uma escola. A posição do Banco é a de que a nossa prioridade é para escola dentro do conjunto. Claro que nós não nos furtamos também fora, mas as condições são mais duras, a prioridade não é nossa, é deles. Isso muitas vezes tem efetivamente dificultado nosso programa. No programa de cooperativa é a mesma coisa. Existem cooperativas que têm nível de renda e condições de custo local que podem absorver tudo, com o cooperativado em condições de pagar integralmente pelo terreno, pela urbanização do conjunto, pela própria construção da escola. Sexta-feira passada foi inaugurado um conjunto de cooperativas no Rio de Janeiro, em que até compareceram o Ministro do Exército e o Ministro do Interior, com 700 e tantas unidades ou quase 700 unidades, de subtenentes e sargentos, que conta com um clube náutico, construído com o dinheiro da cooperativa, financiado pelo Banco: duas piscinas pertencem ao conjunto, além de um centro comunitário. Não houve ajuda de ninguém, pois eles conseguiram ratear, no custo das 700 unidades, o custo desse investimento. Há casos, ou porque a construção é mais cara, ou porque o terreno é mais caro, ou porque a renda dos cooperativados é menor, em que é necessário que o Poder Público, às vezes, absorva o empréstimo do Banco

para construir um centro comunitário, e nem sempre isso dá muito certo. Às vezes é para a própria pavimentação das ruas. Há conjuntos em que os cooperativados têm renda para pagar a pavimentação da rua, com empréstimo do Banco. Há outros casos em que é mais barato — que o Banco empreste e a prefeitura pavimente as ruas, cobrando uma contribuição de pavimentação dos adquirentes da casa. E há outros casos em que somente é possível viabilizar o custo da casa e a renda quando o Poder Público absorve integralmente esse investimento de pavimentação. Então é uma briga permanente: o Banco querendo que a casa seja cada vez melhor, cada vez maior, com uma prestação menor, e querendo transferir para o Poder Público encargos realizados com o financiamento do Banco, convencendo-o que ele não terá nenhum encargo adicional efetivo. Que ele, tomando um empréstimo, investindo naquele empreendimento, que, através dos tributos normais, ele vai se ressarcir para pagar o Banco. Então, é um mecanismo de interação que nos dificulta, mas que é essencial que continue, porque o Banco não tem o poder de aprovar projetos a nível municipal; quem aprova projetos é o Município; não pode criar exceções quanto à prestação de serviços públicos; quem fornece água é a empresa de água; quem fornece luz é a empresa de luz; quem determina as linhas de ônibus é o Poder Público local. Se o Banco fizesse diferente, ele talvez tivesse mais sucesso na execução das casas; mas teria dificuldades na efetivação da integração daquele conjunto na cidade. O que ocorreu no começo do Banco. Alguns conjuntos tiveram exatamente esse problema: o Banco abriu o peito, determinou que se contratassem as casas, elas foram feitas, as famílias mudaram para as casas e de repente as pessoas não tinham água, não tinham transporte, não tinham comércio, não tinham com quem falar, não tinham escola. Então, tudo isso nos faz ter uma posição mais cautelosa no número de habitações, mas mais segura no resultado daquilo que ficar pronto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E fica caracterizado isso. Acho que é um ponto importante para o relatório da Comissão, que o fortalecimento da unidade municipal, fator de contribuição para a melhoria do Sistema Financeiro da Habitação, porque sabemos todos que os Municípios são precários, inclusive nos projetos, enfim, nas condições técnicas de apresentá-los devidamente, quanto mais nos recursos próprios, sempre insuficientes e cada vez menores, porque o drama tributário dos Municípios é cada vez maior. Mas essa pergunta foi feita para ficar bastante consignado esse ponto.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Por isso me alonguei tanto nela.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Foi uma contribuição extraordinária, porque, embora o Banco tenha o maior empenho no sentido de cumprir sua missão, encontra resistências de problemas que não são seus. No mutirão entre o Banco e a municipalidade nem sempre a mão da municipalidade pode aparecer. Dr. Mauricio Schulman, no seu depoimento foi citado que o Banco hoje reúne um conglomerado de cinco bancos. A sua exposição foi muito esclarecedora quanto à operação do Banco. Houve algumas dúvidas, algumas especulações. Aqui, nesta Comissão, foram registrados alguns depoimentos que trouxeram, por exemplo, a idéia da transferência do Banco para a área do Ministério da Fazenda e a manutenção da parte dele para a área do Ministério do Interior, isto é, a parte do SBPE, enfim, que obedece mais às leis do mercado, parte que não é subsidiada para o Ministério da Fazenda, a parte subsidiada para o Ministério do Interior. Inclusive não é do conhecimento do Presidente do BNH que existem alguns documentos e algumas sugestões nesse sentido, de classes produtoras. Gostaria de saber qual a sua opinião a respeito da matéria.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Existem sugestões que partem do Ministério do Trabalho, também. A divisão é mais ou menos em três pedaços. Mas acredito que, para o Banco ser eficiente e para que isso se concretize, é necessário que ele permaneça como está. Ele precisa ter o poder de gerir os recursos na mesma administração que os aplica e ter a possibilidade de transferir renda de um setor para outro, porque hoje existem setores que estão muito bem, que absorvem tudo. Por exemplo, o setor empresarial está pagando juros mais altos do que a habitação popular. Pode haver um dado instante em que o Governo decida que é necessário que o BNH subsidie indústrias de material de construção. É necessário que ele tenha esses instrumentos dentro do próprio Banco, porque se ele perder esse poder de ter essa visão global e essa capacidade de transferência de recursos via SBPE, por exemplo no redesconto de cédula, em algum caso ele ganha e noutro ele perde. A possibilidade de, no programa de COHABs sempre perder e no programa de cooperativas, às vezes perder, às vezes empatar e às vezes ganhar um pouco. No programa de financiamento do metrô de São Paulo, por exemplo, ele sempre ganha muito. O Banco empresta para o metrô de São Paulo a juros de 8% ao ano. É um programa que não é do Banco, ele tem de aproveitar essas oportunidades, em que a alternativa de recursos de captação do metrô de São Paulo são maiores do que 8%, em que ele nos paga 8%, para que possamos efetivamente fazer um programa de lote urbanizado. Acho que é essencial que continue num comando só, num sistema de vasos comunicantes, em que há essa possibilidade não só da visão global do programa, já que habitação é habitação em todos os níveis de renda; aqueles que ganham bem têm de também ter a oportunidade de comprar a sua casa; aqueles que têm renda menor têm de ter também. Os programas têm de ter continuidade, não podem ter degraus, porque sempre que o Banco fez programa com degraus — e já os fez muitas vezes — com taxas fixas de juros, acabou, em período curto, tendo sucesso e já em seguida inviabilizando algum outro programa. O sucesso de um acaba dificultando o sucesso de outro. Então, parece-me importante esse comando como um todo. Em que Ministério está? Está muito bem no Ministério do Interior. Se eu mudar, muda também, não é isso o essencial. O essencial é que o Governo como um todo está absolutamente consciente do papel do Banco. O Banco se relaciona, é subordinado administrativamente e formalmente ao Ministério do Interior, mas tem relacionamento com o Ministério da Fazenda e do Trabalho, permanentemente. Na gestão do Fundo de Garantia o Banco se entende com o Ministério do Trabalho, praticamente todos os dias. Com o Ministério da Fazenda se entende praticamente todos os dias, porque não só faz parte do Sistema Financeiro como também o Presidente do Banco compõe o Conselho Monetário Nacional. Há medidas do Conselho Monetário que afetam o próprio Banco. Nesse aspecto acho que há essa integração e que a subordinação administrativa não é o essencial. O essencial é que haja um entendimento, como tem havido com toda a clareza, entre o papel do Banco e os aspectos vinculados ao Ministério do Trabalho, do papel do Banco e os aspectos vinculados ao Ministério da Fazenda e com a liderança administrativa do Ministério do Interior. É preciso um entendimento em torno daqueles assuntos que extrapolam a área de um Ministério só, como foram as modificações da política global de habitação ou da política de saneamento, em que houve reuniões especiais do CDS, do qual fazem parte os Ministérios da Educação, da Saúde, do Trabalho, da Previdência Social e do Interior. Fui convocado pelo Sr. Presidente da República para participar integralmente dessas reuniões, reuniões de duas, três, quatro horas, em que foram discutidos aspectos que conduziram o Banco a orientar a sua política. Isso nos parece o essencial, a localização dele me parece uma discussão formal que não levaria a nada.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Que percentual do meio circulante está integrado no Sistema Financeiro de Habitação?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Não tenho os números exatos. A moeda em circulação anda em torno dos 40 bilhões de cruzeiros; depósitos a vista, de pública, devem estar em torno dos 180 bilhões de cruzeiros, o que daria M-1, que é o dado mais importante para calcular o depósito a vista mais moeda; 200 e poucos bilhões de cruzeiros. O Banco tem depósito no Banco do Brasil de mais ou menos dez milhões de cruzeiros. O Banco opera com o Banco do Brasil no limite mínimo exigido para que nós sobrevivamos. Temos o entendimento de que o Banco saca, contra o Banco do Brasil, nas suas onze delegacias até o limite em cada delegacia, saque a descoberto contra saldos na conta geral do Rio de Janeiro. Então, o Banco, que é muito ágil na sua administração financeira, fecha posição de conta, aproximadamente a cada duas horas; ele trabalha com suas contas no limite inferior, permanentemente. Mas ele tem como respaldo para sua operação, um entendimento com o Banco Central do Brasil, pelo qual o BNH, girando com massas muito grandes de recursos — a arrecadação do Fundo de Garantia está em torno de um bilhão e oitocentos milhões de cruzeiros por mês — os saques do Fundo de Garantia estão em torno dos 800 milhões por mês. Há dias em que a arrecadação chega a 300 milhões, 400 milhões, em que o dinheiro entra no caixa do Banco do Brasil e o Banco não tem o que fazer com esse dinheiro, não programa dia a dia. Então, tem-se um entendimento com o Banco Central, pelo qual o BNH compra ORTN e LTN diretamente do Banco Central e vende diretamente ao Banco Central nas quantidades que o BNH desejar, a qualquer instante. Com isso ele não entra no mercado e não entra no meio circulante, que foi a sua pergunta. O Banco está sempre fora do meio circulante. Tudo que ele arrecada e que não tem aplicação imediata para os seus agentes, ele compra, naquilo que programa de prazo mais longo, de LTN; naquilo que programa de prazo mais curto, de liquidez, em ORTNs. Mas nunca no mercado, sempre diretamente do Banco Central, comprando e vendendo. Então, efetivamente, desses 210 bilhões de cruzeiros de moeda em circulação, mais depósito a vista, o BNH não detém mais do que uns 20 milhões de cruzeiros. É insignificante a participação do Banco no meio circulante, nos depósitos a vista, porque, por decisão do próprio Governo, ele sai fora, porque pelo seu volume de giro ele perturbaria demais a disponibilidade financeira e o próprio mercado secundário de papéis do Governo. Com isso, toda a atividade do Banco é enxugada pelo Governo e tudo que ele precisa, o Governo, pelo Banco Central, repõe. Não há uma participação do BNH nesse aspecto.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Última pergunta, Dr. Mauricio Schulman. Qual seria a sua sugestão para que esta Casa pudesse dar sua contribuição no que se refere aos terrenos de marinha, que vêm contribuindo de maneira tão expressiva para o encarecimento das unidades habitacionais no Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — O Banco não tem uma posição firmada sobre terrenos de marinha. Efetivamente ele tem tido alguns casos em que o Banco tem solicitado ao Governo que transfira os direitos sobre os terrenos de marinha para viabilizar conjuntos habitacionais. Seria desejável que isso efetivamente fosse acelerado como uma oferta ao Banco, a preços subsidiados, desses terrenos, porque os terrenos de marinha são privilegiados dentro do mercado, são sempre os melhores terrenos em qualquer cidade do Brasil. Normalmente eles não se prestam a programas do Banco, porque já têm um preço de mercado totalmente fora das nossas condições, com raras exceções, como foi, por exemplo, o caso do Projeto de Alagados, um bairro de Salvador, construído sobre palafitas, que já tem 40 anos de existência e que em parte já havia sido aterrado com os depósitos de lixo da cidade de Salvador, colocando em cima uma pequena camada de terra. O Banco financiou, através de uma instituição criada pelo Governo da Bahia para resolver o problema de Alagados, um programa extensivo para resolver todos os problemas de Alagados, que necessitavam de aumento três vezes maior da área ocupada pelas palafitas, o que só poderia ser conseguido pela obtenção gratuita do terreno de marinha, aquele que uma parte a maré cobria e descobria, uma parte inclusive estava dentro d'água permanentemente. A Marinha doou ao Governo da Bahia, para que o Banco financiasse ao Governo da Bahia o seu aterro, a fim de realojar parte dessa população para que, no remanescente do terreno já ocupado, se pudesse efetivamente agrupar aquelas 80 mil pessoas que moram há dezenas de anos em Alagados. Então, são raros os casos — e esse é um deles — em que na verdade o Banco teve interesse direto na obtenção de um terreno de marinha. Normalmente o Banco não se pode interessar porque os preços de mercado, dos terrenos de marinha, são incompatíveis com os programas do Banco.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Agradeço ao Dr. Mauricio Schulman a maneira inteligente, clara e fidalga com que respondeu às minhas perguntas e aproveito a oportunidade para me congratular com o Presidente do BNH pela extraordinária contribuição que trouxe à Câmara dos Deputados no depoimento de hoje nesta Comissão Parlamentar de Inquérito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Jorge Arbage, da ARENA, Estado do Pará.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Sr. Presidente do Banco Nacional da Habitação, Dr. Mauricio Schulman, desejo inicialmente me congratular com V. S.ª pela brilhante e oportuna explanação que fez perante esta Comissão, mostrando a realidade que existe em relação à política do Sistema Financeiro da Habitação. Vou formular a V. S.ª, Sr. Presidente, algumas perguntas que interessam realmente não apenas à execução da política do BNH, mas, precisamente, a alguns setores regionalistas, como o da minha região, a Amazônia. Pergunto, então: seria viável, no entendimento de V. S.ª, uma descentralização do Sistema Financeiro de Habitação com a transferência, para a órbita do Banco do Brasil, da construção de habitações populares para beneficiar os homens que exploram atividades agropecuárias em áreas superiores a 100 hectares em regiões subdesenvolvidas, como é o caso da Amazônia e do Nordeste?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Entendemos que essa preocupação com o financiamento de habitações na área rural é da maior importância. Colocamos a posição do Banco, em que isto só pode ser feito se for financiado juntamente com outros programas de incentivo à exploração dessa área rural. Não é um programa habitacional puro, como é o aplicado na área urbana, em que o comprador da casa não se vincula à atividade que exerce para o ganho do seu sustento. Entendemos que se fosse possível obter do Banco do Brasil esta concordância para, dentro dos programas desse Banco, financiar habitações, o BNH não teria nenhum inconveniente em transferir recursos para o Banco do Brasil ou para qualquer outro Banco que atuasse na área rural da Amazônia, do Nordeste ou de qualquer região do Brasil, para que também financiasse habitação. Entendemos, porém, que existem algumas dificuldades de natureza financeira nesse aspecto. A primeira é o problema de garantia. O Banco gestor do Fundo de Garantia só pode aplicar recursos quando tem garantia real. Não teria sentido algum exigir de um proprietário de algumas dezenas de hectares de terra que hipotecasse a totalidade de sua propriedade para um financiamento habitacional e muito menos que ele desmembrasse parte dessa propriedade para dar como garantia para a habitação, principalmente porque ele necessita dessa garantia para dar a outras instituições financeiras, bancárias — Banco do Brasil, Banco da Amazônia, Banco do Nordeste e toda rede bancária privada que atua na área rural — esta mesma garantia de propriedade, para obter financiamento para a sua atividade produtiva. Então, seria retirar dele, dando em hipoteca ao Sistema Financeiro de Habitação, o único bem que ele tem para dar como garantia, que é a sua terra. Então, isso dificultaria muito o programa. A segunda dificuldade que nós vemos é que tendo o Sistema Financeiro de Habitação por obrigação remunerar o Fundo de Garantia, ele só pode aplicar com correção monetária e juros e a atividade rural a que V. Ex.ª se refere efetivamente tem outras fontes de recursos para a sua atividade produtiva, com custos francamente subsidiados. Seria muito difícil, depois da obtenção do empréstimo, explicar para aquele proprietário que o trator que ele comprou, a pocilga que ele construiu para criar porcos, que o estábulo que ele fez, que a cerca que le construiu, que a semente que ele comprou, tudo isto ele paga numa taxa de retorno, mas que a habitação dele sofre taxação que muitas vezes é maior do que aquela taxa de retorno. Também há o problema da sazonalidade. Os recursos ao Banco normalmente fluem mensalmente, enquanto a atividade rural tem épocas de colheita, nas quais o proprietário rural gera a totalidade da sua renda. Então, cria-se também um descompasso. O Banco não fecha a porta a esse tipo de atividade. O que ele não encontrou, ainda, foi um agente financeiro capaz de resolver esse problema da garantia real dada à casa, tirando dele a possibilidade de garantir as atividades produtivas. O problema da diferença de correção monetária e juros de um financiamento habitacional e de outro não habitacional, que traria dificuldade. O terceiro problema é o da sazonalidade dos repagamentos. Existem anos de safras boas, em que ele pode pagar muito mais do que um ano de prestação. Existem anos de safras ruins, em que ele não pode pagar nada. Então, como se vai misturar isso com um sistema urbano, em que todos pagam todos os meses? Então, esta dificuldade é que nós encontramos e por esta razão ainda não temos um programa rural. Achamos louvável a iniciativa de V. Ex.ª de encontrar um mecanismo que permita isso. O Banco tem seus recursos à disposição, mas de algum agente que se disponha a, com essas restrições, atuar em nome do Banco. Acho o Banco do Brasil excelente.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Muito bem, Sr. Presidente. A segunda pergunta é uma seqüência natural da anterior. Perguntaria se já houve, por parte da direção do BNH, o propósito de viabilizar estudos para a criação de uma política com finalidade específica para o atendimento do problema habitacional nas chamadas regiões subdesenvolvidas, como Amazônia e Nordeste, cujas peculiaridades são, realmente, diferentes em gênero, número e grau, das demais regiões consideradas desenvolvidas no País?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Eu diria, Deputado, que na área urbana o Banco tem uma atenção muito especial para com essas regiões. Na área rural não tem os mecanismos que nos permitiriam atuar.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — V. S.ª diz que na área urbana tem. E realmente tem. Agora perguntaria a V. S.ª se os critérios do Sistema Financeiro da Habitação aplicados nos Estados, digamos, de São Paulo, Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro e outros, das chamadas áreas desenvolvidas, são os mesmos aplicados nas áreas amazônicas e nordestinas?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Os critérios gerais são os mesmos. Os resultados é que não o são...

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Correto.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — ... porque os custos de construção e os custos do terreno na Região Nordeste são muito menores do que em São Paulo. Então, como condicionamos o valor do empréstimo e a taxa de juros ao valor do financiamento, na verdade, uma mesma casa, na mesma posição relativa, no Nordeste custo muito menos do que em São Paulo. Isto é que é o importante, além dessa diferença da taxa de juros ao próprio Poder Público, Estado e Município em que há um subsídio claro de São Paulo e Rio de Janeiro para todos os Estados do Nordeste e da Amazônia, através do Banco. Vamos dizer que a filosofia geral é a mesma, mas a sua aplicação, em face, efetivamente, das diferenças que existem, dão resultados que favorecem as regiões mais pobres.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Uma outra pergunta, Sr. Presidente. Sem nenhum propósito de crítica ao Ministério do Interior, em cuja atuação reconhecemos méritos que satisfazem as condições e exigências do desenvolvimento brasileiro, mas apenas para efeito de sugestão, V. S.ª oporia restrições à transferência do BNH para a órbita e jurisdição do Ministério da Previdência Social, no todo ou particularmente no tocante aos casos de financiamento visando a beneficiar os segurados do INPS, já que destes afloram os recursos do FGTS, que são utilizados no Sistema Financeiro de Habitação?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Nobre Deputado, não veria razão para mudança de órbita administrativa. O Ministério do Interior tem para com o BNH uma deferência toda especial. O Banco tem, no Ministério do Interior, um acompanha-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
254

mento permanente de todos os seus programas. O Ministro Rangel Reis acompanha todos os detalhes de todas as atividades do BNH. Então, isto nos dá um respaldo muito grande e achamos que a órbita do Ministério do Interior é absolutamente satisfatória para o Banco. Mas o Banco tem, como eu já disse, interação com as atividades de outros Ministérios, da Fazenda, do Trabalho e agora, como V. Ex.ª disse muito bem com o próprio Ministério da Previdência Social. Mas o que é importante é que se entendem a nível de Governo e esse entendimento é feito nos CDS — Conselho de Desenvolvimento Social, onde os Ministros estão na presença do próprio Presidente da República. É lá que se acerta a política que o Banco vai seguir. E o Banco segue a política que é traçada pelo Governo. Administrativamente, a nossa subordinação é ao Ministério do Interior, mas como política geral é ao Governo. Então acredito que o Banco está muito bem situado e não haveria nenhum ganho em trocar de Ministério. O que é importante é manter-se esse excelente nível de entendimento entre o BNH e os diversos Ministérios, com os quais o BNH, mais diretamente ou menos diretamente, se vincula, como é o caso do Ministério da Previdência, que V. Ex.ª citou, em que o relacionamento do BNH com o INPS, com o próprio Ministério da Previdência é excelente, hoje.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Muito bem. V. S.ª falou, Presidente, no curso da sua explanação, na inexistência de uma legislação que discipline o aproveitamento do solo em termos de dinamização da política habitacional. Quais as sugestões que o Presidente do BNH poderia oferecer neste sentido, mesmo que o faça a grosso modo, para efeito de ilustração a esta CPI?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Na verdade, o País já tem alguma legislação esparsa com relação ao uso do solo. Tem muita coisa. Mas, sem nenhuma dúvida, salta à vista a necessidade de que se aprimore esta legislação.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Para o uso do solo, mas especificamente para o problema habitacional talvez não?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Não tem habitacional. Mas é necessário que isto se inclua numa legislação de natureza geral. O que parece importante ao Banco não é que tipo de legislação seja esta, mas sim que haja uma legislação. Existem dezenas de idéias, todas elas com o seu mérito, com o seu valor. O que é importante é que haja alguma legislação. Claro que muita coisa já existe. A nível municipal já existem, por exemplo, os planos diretores, a legislação da ocupação do próprio solo. Mas, estaria, talvez, faltando uma legislação maior que definisse, de modo mais claro, as responsabilidades de cada uma das esferas de Poder com relação ao uso do solo urbano. Imagino eu que se fosse aprovada uma legislação, resultaria, naturalmente, numa melhoria das condições de compra de terrenos para habitações populares. Poderia também a legislação, ao contrário, inviabilizar em definitivo o programa habitacional. Não cabe ao BNH propor legislação de uso do solo; cabe ao BNH encontrar, na legislação que existe, os mecanismos que viabilizem os seus programas. Então o que nos parece importante é que o assunto seja debatido e que se encontre um caminho para aprimorar a política de uso do solo no Brasil, da qual muita coisa já existe, muita coisa já é feita, mas seria necessário uma continuidade no aprimoramento, com finalidade não só de atender o setor da habitação popular, mas os outros, de lazer, sanitários e todos os outros que saltam à vista da conveniência de que o Brasil venha a ter, principalmente nos grandes centros urbanos.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Dr. Maurício Schulman, confesso-me um inveterado pesquisador e aproveitador de boas sugestões. Do elenco dos homens que nesta Comissão compareceram e depuseram, alguns deles trouxeram, no nosso entender, excelentes subsídios em forma de contribuição para o aprimoramento da legislação sobre o Sistema Financeiro de Habitação. E destaco como um dos homens que aqui compareceu e que realmente deixou uma excelente impressão, pelo conhecimento profundo que tem do problema, o Sr. Ronald Guimarães Levinsohn, atual Presidente da Delfim S.A.-Rio e Delfim-São Paulo. Este empresário apresentou à Comissão Parlamentar de Inquérito uma gama de sugestões. E decidimos acolher, em princípio, duas delas, que nos pareceram de salutar importância para o aprimoramento da política do BNH. Uma delas consiste nesta sugestão, que peço vênia à Presidência e a V. S.ª para ler. Diz ela:

> "... o arcaico processo cartorial deve ser agilizado pela modernização que se impõe. Modernização não significa oficialização. E o que me parece absolutamente prioritário, é a correção da legislação sobre o registro legal de garantias hipotecárias, sobre o que me permito apresentar a V. Ex.ªs, sugestão no sentido de se criar uma lei, também em caráter de urgência, objetivando proteger o adquirente de imóveis financiados pelos agentes financeiros do BNH. Deve ser vedado ao Registro de Imóveis efetuar qualquer tipo de registro ou averbação hipotecária de qualquer instrumento que diga respeito a propriedade ou a ônus reais que envolvam imóveis em construção ou prontos, sem a anuência expressa do agente financeiro do BNH, financiador ou titular de garantia hipotecária do imóvel objeto da alienação ou oneração."

Diz ele, já numa segunda sugestão:

> "... como medida para proteger o mutuário e agilizar o processo de financiamento, compreendendo o acréscimo de um parágrafo ao art. 11 da Lei n.º 5.741, de 1-12-71 no qual se estabelecesse que "constituem novação subjetiva, para os efeitos deste artigo: a) a mudança de prazo, juros, taxas ou plano de pagamento da dívida; b) a mudança de plano de reajustamento das prestações e/ou de correção monetária do saldo devedor; c) a consolidação de prestações e/ou de juros em atraso, multas e/ou mora; d) a mudança de credor observando o disposto nos artigos 16 e 17, do Decreto-lei n.º 70, de 21-11-66."

Essas sugestões, Presidente Maurício Schulman, foram acolhidas, como disse, e de imediato mandamos submetê-las a estudo jurídico nos órgãos de assessoramento competentes da Casa. Dois projetos de lei foram redigidos e nós já os apresentamos à consideração da Casa e se acham em tramitação nas respectivas comissões técnicas. Um deles vou encaminhar a V. S.ª, como uma cortesia do autor, que introduz alterações na Lei n.º 6.015, que dispõe sobre registros públicos, objetivando proteger o adquirente de imóvel financiado por agente financiador do BNH. Com essa providência entendemos que se dá um amparo maior, uma proteção mais objetiva, ao mutuário adquirente da casa própria. Realmente, conforme tivemos oportunidade de verificar na própria legislação vigente, existem falhas e deficiências que permitem ocorrências como aquelas mencionadas pelo Sr. Ronald Guimarães Levinsohn. Pergunto ao eminente presidente do BNH: como V. S.ª encara a tomada dessa iniciativa, isto é, a apresentação de dois projetos de lei consubstanciando as sugestões apresentadas, e já ditas ao conhecimento de V. S.ª, pelo Presidente do Grupo Delfim-Rio S/A e Delfim-São Paulo?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Naturalmente as medidas que visem a proteger os mutuários serão vistas por parte do BNH da melhor maneira possível. Com relação à própria segurança dos mutuários, o Conselho Monetário Nacional aprovou, em sua última reunião, através da decisão n.º 386, do Conselho do Banco Central, medida de natureza financeira que colima os mesmos objetivos, determinando que todas as operações de promessa de compra e venda, de unidade ainda não produzida, tenha suas promissórias depositadas, obrigatoriamente, no agente financeiro, financiador principal da obra e detentor da primeira hipoteca. Atingir-se-ia, com isso, o mesmo objetivo proposto na sugestão legal através de mecanismos de cartório, através de mecanismos financeiros que nos parecem bem mais ágeis do que os outros, o que não impede que as duas coisas sejam feitas para dar maior segurança ainda. Naturalmente, são detalhes de modificação de legislação específica e eu não teria nenhuma condição de me manifestar como tenho me manifestado em todos os assuntos que são levantados aqui, porque são vinculados ao próprio Banco. Tenho obrigação de ter opinião e obrigação de conhecer. Mas sendo esse um aspecto que modifica a legislação de registros de imóveis, eu pediria que me fosse dado um tempo para que eu consultasse os especialistas do Banco, para verificar se haveria algum aspecto negativo à própria fluidez dos negócios imobiliários, à qual não nos interessa opor nenhuma resistência à necessidade de que continuem fluindo bem os negócios imobiliários, que qualquer modificação na legislação de registro de imóveis, que já não é fácil hoje, pudesse vir dificultar muito mais. Se de um lado se protege o comprador por outro lado pode isso amarrar ainda mais os registros nos cartórios de registros de imóveis. Talvez com as medidas já tomadas, de natureza financeira, isto é, da obrigatoriedade do depósito das notas promissórias pela promessa de venda, no agente financeiro, talvez se obtenha o mesmo resultado e um custo administrativo com a modificação muito menos importante do que essas modificações da proposta de V. Ex.ª Naturalmente, as duas coisas podem ser feitas e encaminharei ao pessoal especializado do Banco para análise. A conveniência é clara, mas é preciso verificar se há algum inconveniente na introdução de mais um obstáculo ao livre registro dos imóveis.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Vê-se realmente, e V. S.ª deixa transparecer mais ou menos nas entrelinhas, que pela legislação vigente o mutuário ainda está um tanto a descoberto na proteção...

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — O mutuário não, o promitente comprador.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Retificando, o promitente comprador.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — O promitente comprador que não tem nenhum vínculo com o BNH, contra o qual o BNH não podia ter nenhuma atuação. O que o BNH propôs ao Conselho Monetário Nacional é que ele determine às instituições financeiras que depositem as notas promissórias no agente finan-

ceiro do Banco. Demos a volta pelo outro lado, que é onde temos a atuação, para proteger não o mutuário, mas o promitente comprador.

O SR. DEPUTADO JORGE ARBAGE — Dr. Mauricio Schulman, vou concluir com esta pergunta e quero me congratular com V. S.ª, mais uma vez, pela manifestação franca, cordial e sincera com que honrou, durante o dia de hoje, a Comissão Parlamentar de Inquérito que investiga o Sistema Financeiro de Habitação. Muito obrigado a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Fábio Fonseca, do MDB de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente Mauricio Schulman, V. S.ª pode bem perceber que não tenho o dom da onisciência, nem da onipotência. Estive aqui materialmente durante todo o tempo e, por conseguinte, posso fazer uma análise da sua palestra, mas, antes de fazê-la, eu gostaria de emitir um dos conceitos que me faz recordar o meu velho chefe de guerra, o saudoso Presidente Castello Branco, quando, com Sandra Cavalcanti, idealizou o Banco Nacional da Habitação, em que ele dizia que a habitação é um meio e não um fim e que o Banco Nacional da Habitação estaria melhor no Ministério do Interior, porque o Ministério do Interior tinha um poder maior, de cobrir os Territórios, aonde muitos outros Ministérios costumavam não chegar. Houve aqui, na última reunião, em que esteve presente o Sr. Ministro Luiz Gonzaga do Nascimento e Silva, a palavra fluente do Deputado Jorge Arbage, que sugestionava o Ministro de que ele deveria ter o Banco Nacional da Habitação em suas mãos. Gostaria de esclarecer um equívoco que houve. Em momento algum — e nem tenho procuração do Ministro Nascimento e Silva — o Ministro Nascimento e Silva disse que gostaria de tê-lo. Ele disse apenas que é um grande Banco, que estava bem situado e em boas mãos. Gostaria que levasse isto também, como uma confirmação ao Ministro Rangel Reis, porque no dia seguinte os jornais já haviam noticiado que o Ministro Nascimento e Silva estava de olho gordo em cima do Banco Nacional da Habitação. Ouvi, também, outra assertiva, sobre a qual gostaria que V. S.ª pudesse dar um esclarecimento. O BNH é um órgão político, de interesse de partidos, ou é um órgão social?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — O Banco é um banco com finalidade social, com administração financeira segura, por ser gestor do Fundo de Garantia, com atuação em todo o Território Nacional e em todos os Estados do Brasil e na maioria das grandes cidades do Brasil. É um Banco que atua, que tem responsabilidades perante todos os donos do Fundo de Garantia, todos os trabalhadores do Brasil, 18 milhões de trabalhadores; que tem responsabilidades perante 14 milhões de donos de contas de cadernetas de poupança; que tem responsabilidades perante um milhão e tantos mutuários do Sistema e que tem responsabilidades de relacionamento, como já disse, com todos os Estados do Brasil e com a maioria das grandes cidades do Brasil. É um Banco com atuação nacional, instrumento do Governo na consecução de sua política social e econômica.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Fico satisfeito com este esclarecimento, porque um jornal publicou que o Ministro Rangel Reis havia afirmado que o BNH estava a serviço da ARENA e, depois, ele me desmentiu, porque ele não disse isso realmente. Naturalmente os interessados é que devem ter deturpado e V. S.ª agora acaba de esclarecer. Dr. Mauricio Schulman, permita-me que entre numa fase de... Quero aguardar um vôo mais alto, porque desde há muito que o Partido da Oposição deixou de ser um partido carismático, nos idos de sua formação, e deixou de ser, de 1969 a 1970, uma profissionalização de legisladores para ser, de 1973 para cá, um partido que tem alcançado finalidades e fins filosóficos e, por conseguinte, a nós não interessa, de forma alguma, exigir que algo venha para nós. O que interessa é que algo venha para o povo e tenho a impressão que essa é também a finalidade do Banco. Por conseguinte, queremos deixar bem claro que todo o posicionamento que formos tomar não é partidário, é um posicionamento filosófico. Gostaria de perguntar a V. S.ª — e naturalmente com as luzes dos seus conhecimentos, que já demonstrou — como poderíamos fixar o homem do campo para evitar o subfavelamento e os bóias-frias?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Como já disse, o Banco, apesar de ter procurado, de várias maneiras, encontrar formas para que ele participasse de financiamentos habitacionais na área rural, não as encontrou, até agora, pelas dificuldades que já expus: 1.º — pela dificuldade da garantia real das operações; 2.º — pela necessidade que tem o proprietário rural de manter essa mesma garantia, que é a terra, disponível, como garantia, para os financiamentos, nos bancos comerciais e Banco do Brasil, para suas atividades produtivas, que são muito importantes para a atividade rural; 3.º — pela sazonalidade das receitas, porque nem sempre as arrecadações ocorrem, na área rural, com a mesma freqüência com que ocorrem na área urbana. Na área urbana, o normal é o pagamento mensal de salários; na área rural, são as safras e há safras boas e há safras más, safras de boa comercialização e safras de ruim comercialização. Então, entendemos que não é possível entrar na área rural com as condições do Banco. Apesar disso, em algumas áreas rurais, o Banco tem entrado com grande sucesso, quando os grandes proprietários rurais compartilham, com o Banco, desse esforço. É o caso da área de açúcar no interior de São Paulo, em que os proprietários rurais, no interesse de fixar a sua mão-de-obra nas cidades em volta das usinas de açúcar, auxiliaram as COHABs, principalmente a COHAB bandeirante que atua em torno de Campinas, no sentido de que elas viabilizassem habitações para os empregados que trabalham nas usinas de açúcar. E os donos das usinas vêm todos os dias, buscar esses empregados, de ônibus ou de caminhão, para que vão trabalhar, reconduzindo-os todos os dias às suas casas e tendo, com isso, a garantia de mão-de-obra, mas têm também a garantia de que o comprador ou mutuário tem renda para pagar a sua casa. Então, existem conjuntos de grande sucesso, no interior de São Paulo, neste campo. E acredito que sempre que houver empresários, na área agrícola, dispostos a ter a liderança de programas como este, o banco está disponível, inclusive nesse Projeto Habitacional Empresa, para financiar as próprias empresas agrícolas para que elas construam conjuntos habitacionais, nas cidades, para vender aos seus empregados. Acreditamos que essa interação é importante. O que não nos parece possível é o financiamento direto ao empresário para que construa, na sua propriedade, casas para serem cedidas ou alugadas, porque a finalidade do Banco é a casa própria e há dificuldades das garantias da renda e, principalmente, do espírito de existirem recursos para outras atividades, na área rural, com custos financeiros totalmente diferentes dos custos do Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Sr. Presidente, porventura eu poderia fazer uma sugestão? Porque é uma ilação que eu acabo de tirar, exatamente, nesse binômio BNH-PIB, Produto Interno Bruto. Eu poderia fazer uma ilação? Como uma forma de sugestão, naturalmente. Sabemos que o Produto Interno Bruto está em relação à capacidade de produzir do homem. Como nós sabemos que o nosso homem, normalmente, é muito vulnerável ao iniciar, pela sua própria gestação. Como a maior parte das mães não recebe uma cota boa de proteína, ele fica a descoberto de seu intelecto e fica descoberto também, de proteínas que vão fazer a formação de anticorpos, que são as defesas do organismo para as afecções e infecções. Então, o nosso homem é lançado de bate-pronto e nós vamos assistir a esse quadro realmente desastroso que são os 25 milhões de órfãos de pais vivos, existentes em quase todas as capitais, como os chamados "trombadinhas", nós vamos assistir a um outro grupamento estário, que vai de 16 anos a 30 anos, na ordem de 30 milhões de indivíduos, cujos alcances pelas doenças do próprio meio ceifam talvez mais de 30% desses nossos homens. Basta dizer que a esquistossomose e a doença de Chagas, que não doenças irreversíveis quando atingem uma fase mais avançada, e por reinfecções sucessivas, liquidam, então, quase toda a dinâmica do braço de trabalho do nosso povo. Eu sugeriria a V. S.ª que o Produto Interno Bruto poderia crescer e poderia crescer de uma maneira bem suave. Normalmente, nós sabemos que quase todos os latifúndios têm as suas terras — ou receberam do INCRA terras para explorar — acabam transformando-as em hipoteca para descontar e fazer especulações nos grandes centros. Isto é uma verdade incontestável. Não acharia V. S.ª que se se retirasse desses empréstimos, que são recebidos do Banco do Brasil, um percentual e que esse percentual fosse colocado a disposição da construção de uma casa daquele tipo que o Senhor acabou de afirmar, de 21 metros quadrados de início — e é exatamente o pau-a-pique, barro e cobertura de sapé que eles têm — nós, ao substituirmos isso, dariamos uma casa com alvenaria e madeira e evitariamos então, a moradia do barbeiro? Por conseguinte, já estariamos cerceando o bichinho de fazer o tripanossoma cruzi se multiplicar. Está avançando até agora para os Estados do Sul, haja vista que a incidência no Rio Grande do Sul já é de 11,3% da doença de Chagas. Então, se tirássemos uma taxa deste empréstimo para que o Banco do Brasil obrigasse esses latifúndios, que normalmente tomam empréstimos para colheitas, plantios e especulações de gado e tudo isso, e aplicássemos numa casa e no saneamento, também, para que o BNH não ficasse, como está no presente momento, com um crédito muito grande em cima da Fundação SESP. Eu sei que os Srs. não vão apertar a Fundação SESP, porque ela está fazendo uma trabalho realmente nacional. V. S.ª acha que essa sugestão seria a ideal, ficando o Banco do Brasil como mutuário ou repassador do BNH?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — O Banco não tem nenhuma restrição a qualquer agente financeiro que queira entrar nesse tipo de programa. O que ele não tem encontrado é o interesse desses agentes em procurar o Banco. O Banco está à disposição para qualquer programa que seja julgado de interesse social. O que é necessário é que haja um agente disposto a tomar do dinheiro do Banco, como empréstimo, para fazer este programa. Não existe nenhuma restrição. Com relação à Fundação SESP, o relacionamento do Banco é excelente. Não há nenhuma restrição. Ao contrário, o que o Banco deseja é complementar o trabalho

Lote: 19 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
255

da Fundação SESP, que é importantíssimo na área rural, substituindo-se a ela na área urbana, pelo qual já tem condições de arcar com o custo do serviço, deixando à Fundação SESP a responsabilidade da área rural, para que a Fundação SESP não se divida mais. Acho que o entendimento, hoje, da Fundação SESP com o Banco é excelente. O Banco entende e reconhece o esforço da Fundação SESP e a Fundação SESP reconhece a contribuição do Banco nos financiamentos para o saneamento. O que seria necessário seria dar mais clareza à área de atuação, para que sejamos os dois mais eficiente.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Doutor Maurício Schulman, gostaria de fazer uma outra pergunta. Em 1975, os falcões do sistema habitacional brasileiro, ou seja, as financeiras, tiveram um lucro bastante elevado, que até deu razão a uma grita geral. Pergunto: qual é o controle que está sendo feito com relação a essas financeiras, já que a inadimplência, como bem disse V. S.ª, desceu, neste primeiro semestre de 1975, para apenas 7% e os adimplentes em 85%? Qual seria o método de conter a passagem do mutuário a inquilino e de inquilino e nada?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulmam) — Nós não vemos nenhuma razão. Acho que o sistema deve permanecer como é. O mutuário tem que ser o proprietário, tem que pagar por aquilo que adquiriu em condições que ele possa pagar. Essa é a dificuldade, esse é o nosso esforço para que encontremos solução. É claro que, para os casos novos, já se comece certo; para aqueles antigos, V. Ex.ª é testemunha, porque tem vindo ao Banco e visto o esforço com que nos empenhamos no sentido de encontrar uma solução que satisfizesse a todos: que aqueles que não pagaram, que pagassem, que aqueles que já pagaram, não fossem penalizados por já terem pago parte das prestações, que os agentes financeiros tivessem ressarcidos os seus investimentos, que se equilibrassem tudo, o Banco perdendo em parte, mas todos honrando os compromissos a que se comprometeram quando da aquisição. Então, essa é uma busca permanente em cada caso. Isto continuaremos fazendo. Não há nenhuma restrição a isto. Ao contrário, há um aprimoramento do Banco na busca desse tipo de atividade. Não vemos como devêssemos penalizar empresas privadas nacionais por estarem tendo lucros. O lucro é válido e é esse lucro que as estimula ampliarem as suas atividades. Achamos que isto é perfeitamente válido.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Esteve aqui, fazendo um depoimento, o Presidente da Associação Brasileira de Entidades de Crédito Imobiliário e ele fez uma assertiva de que dentro de três anos a Associação poderia cobrir a construção de 245.678 unidades em todo o País. Há possibilidade disto?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Esse programa tem sido desenvolvido com grande empenho e é o programa de cooperativas, em que as empresas de crédito imobiliário são egentes do Banco. Acreditamos que, de uma quase paralização no ano passado, este ano já estamos bem adiantados, talvez não se consiga nos três anos, mas talvez se chegue ao terceiro ano num ritmo satisfatório de 60, 70 mil habitações por ano para essa classe de renda, que é que nos interessa, isto é, nós convencemos os agentes financeiros que têm lucro a atuarem na faixa média do mercado, porque eles não queriam atuar. Isto foi, vamos dizer, o resultado e a satisfação do Newton Velloso por ter, junto conosco, chegado a um perfeito entendimento de responsabilidades, encargos e remuneração, porque cada um tem a sua parte: a cooperativa, o INOCOOP, o agente financeiro e o próprio BNH, naturalmente. Isto está em pleno deslanche e acreditamos que as medidas anunciadas talvez não se concretizem no período feito, mas que se atinja o final do período no ritmo satisfatório.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Dr. Maurício, confesso que não tenho mais nada a perguntar, porque V. S.ª esgotou o assunto com muita propriedade e com uma capacidade didática realmente apreciável. Eu só lamento que tenhamos errado tanto em convocar tantos inadimplentes e depoentes, que estiveram aqui, nesta Comissão, a dizer inverdades, impropérios e, às vezes, até a ignorar realmente o **status**. Por exemplo, houve um inadimplente consciente que disse que o pobre não tinha direito de morar, de comer, de beber e de dormir, porque já era pobre. Quer dizer, é uma aberração. Quer dizer, nós perdemos muito tempo realmente. Quero crer que se nós tivéssemos mais experiência e tivéssemos trazido V. S.ª aqui, com sua equipe, já teríamos até o relatório pronto e sugerido alguma coisa que fosse viável, porque eu não costumo fazer elogios — ao contrário, eu costumo beliscar e obturar dentes sem anestesia — mas a V. S.ª eu não posso deixar de fazer, primeiro porque assisti a uma aula muito boa, embora esteja lendo, ultimamente, o Langoni, o Luciano Martins e o Celso Furtado, mas recebi uma aula extraordinária de um engenheiro que já é mais do que um economista e um filósofo. Quero apresentar a V. S.ª os meus cumprimentos e quero crer que seu subsídio, hoje, tenha sido o mais importante até então para que possamos chegar a um relatório final e oferecer ao Executivo uma solução que venha atender a todos os anseios dos que querem a casa própria e que querem o saneamento básico e que necessitam de financiamento de todas as ordens que o Banco pode despender. Meus parabéns, Dr. Maurício. Pode estar certo de que são parabéns sinceros, especialmente partido da Oposição, intransigente, mas nunca radical nem revanchista.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Muito obrigado, Deputado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Lincoln Grillo, do MDB do Estado de São Paulo.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Sr. Presidente, Deputado Dib Cherem, Dr. Maurício Schulman, Presidente do BNH, queremos, inicialmente, cumprimentá-lo pela radiografia que fez do Banco Nacional da Habitação, o que, de certa forma, constitui também uma radiografia do Sistema Financeiro de Habitação, do Governo. V. S.ª nos deu uma visão de perspectiva da problemática e, diga-se de passagem, uma visão otimista, tanto assim que cativou e fez com que o ilustre Deputado Fábio Fonseca se estendesse em considerações para elogiá-lo, confirmando o nosso ponto de vista. Mas queríamos, com todo o respeito, fazer uma abordagem sobre dois documentos que recebemos da nossa região, o grande ABC, que, de certa maneira, constituem uma crítica ao Banco Nacional da Habitação. Queremos significar ao ilustre Presidente do BNH que o ponto de vista expendido nestas duas cartas, evidentemente não coincide com o nosso ponto de vista. Não há nenhuma coincidência, mas há muita gente que critica o BNH e o SFH, do Governo, e há até alguns que o fazem com certa veemência e nós aqui nos encontramos justamente para estabelecer juízo de valor a respeito do BNH, de forma que, ao reproduzirmos aqui algumas considerações, queremos que fique bem claro que o fazemos com todo o respeito. Aqui são os mutuários do conjunto residencial Samuel Gambers, lá de Rudi Ramos, em São Paulo. Os mutuários dizem aqui que foi construído, lá, um conjunto em 1967, entregue em 1969, inicialmente pela Cooperativa Popular da Habitação do Estado de São Paulo, representada por uma série de sindicatos daquele Estado. Terminada a obra, ela foi entregue ao INOCOOP, com anuência do BNH e, nessa ocasião, os mutuários assinaram uma carta-compromisso, que, segundo as pessoas que nos enviaram esta carta, tem as características de uma escritura pública, protegia pela Lei n.º 5.049, de 15 de dezembro de 1964. Segundo esta carta-compromisso, o prazo para se resgatar as prestações seria de 240 meses, ou seja, 20 anos. Ocorre, porém, que, uma vez concluído o conjunto residencial, o BNH o entrega ao Sul Brasileiro SP Crédito Imobiliário, que assume a responsabilidade financeira, da dívida do financiamento, na qualidade de agente financeiro. Ocorre, então, que, agora, o agente financeiro apresenta um novo contrato aos mutuários, estabelecendo um prazo, a partir de agora, de 25 anos e, segundo eles, dobrando, praticamente, as prestações, criando uma situação quase que de impossibilidade da solvência por parte dos mutuários, e, dizem ainda, aqui, os missivistas que o Sul-Brasileiro o fez com coação a até ameaça e nos endereçaram este assunto para que o trouxéssemos ao conhecimento da Comissão. Acredito que ninguém melhor do que o ilustre Presidente do BNH para nos dizer qualquer coisa a respeito deste assunto. Era o que queríamos saber inicialmente.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — O assunto ocorreu em São Paulo. Efetivamente, conhecemos a essência do problema: é o problema específico do programa de cooperativas abertas, cooperativas que não têm preço final fechado. Eram cooperativas em que se imaginava que todos os mutuários, como numa cooperativa aberta, teriam direito, progressivamente, à sua habitação. Pela legislação das cooperativas, enquanto o último cooperativado não recebesse a sua casa, não haveria consolidação do preço e da individualização de cada débito, já que o devedor era a cooperativa e o pagamento que os cooperativados faziam era uma prestação de poupança e não prestação de amortização da dívida. Claro que como a cooperativa era uma cooperativa aberta, com vários conjuntos, foi andando o negócio e acabou levando acho que 4 ou 5 anos para ser concluída a construção da última casa, desde que o primeiro recebeu a primeira casa. É de 1967 a 1971, mais ou menos.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — De 1967 a 1969, dizem aqui.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Três anos para construção. Mas, nesse período, a cooperativa não recolheu ao Banco o total da sua dívida, que se foi acumulando. Quando o Banco vendeu a dívida ao Sul Brasileiro, ele consolidou as posições e os cooperativados, que vinham pagando não uma prestação de amortização da casa, mas, sim, uma prestação de formação de poupança, passaram a amortizar a casa, uma dívida que eles efetivamente têm. Então, para minorarmos a situação, consolidamos num novo prazo, um novo juro, uma nova condição, para que o aumento da prestação não fosse tão significativo. E temos a convicção de que, mesmo assim, a valorização das casas — em que eles já moram há 6 ou 7 anos e pelas quais o pagamento deles, dessa prestação, era simbólico — na verdade, foi de 2 a 3 vezes o valor do saldo devedor. As prestações aumentaram porque houve uma mudança de tipo de prestação: de prestações de poupança para prestações de amortização. Na verdade, isso fez com que o Banco — já há três anos atrás ou dois anos e tanto — não permitisse mais cooperativas abertas, por esta dificuldade. Hoje, quando o cooperativado entra na casa, ele sabe exatamente quanto ele vai pagar

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
256

pela casa e assume o compromisso, ao entrar na casa, por aquele pagamento. Antes imaginavam, como todos eram amigos na cooperativa, que a cooperativa seria produzida, em vez de ter uma administração apertada, ia levando 3 anos para a construção, o primeiro recebia a casa no primeiro ano, o último, no terceiro ano. Mas, enquanto o último não recebesse, o primeiro não podia amortizar, porque a cooperativa, para ser cooperativa, tem que dar um tratamento igual a todos os cooperativados. Então, isso fez com que o programa se fosse adiando. Na hora de fechar, eles tiveram dificuldades para fechar. Ficou, de 1971 a 1976, em discussão o fechamento da cooperativa. Então, nesse período, o juro se foi acumulando, a correção se foi acumulando e o valor das prestações, pagas, de poupança, era menor que, muitas vezes, o próprio juro acumulado daquele empréstimo, o que faz com que a prestação agora, suba. Mas, na verdade, o valor do saldo devedor, isto é, aquilo que eles concretizaram, a compra, só agora vale duas ou três vezes mais do que eles vão pagar pela casa. Então, têm que dividir esses encargos. Realmente, foi um erro administrativo a montagem disso. E não ocorreu só em São Paulo, mas também em Belo Horizonte, no Rio de Janeiro, em muitos lugares do Brasil existiram desse tipo de cooperativa, que são cooperativas, vamos dizer, teoricamente perfeitas, mas que, na verdade, na prática, não se concretizam porque os administradores das cooperativas naturalmente ficam com as primeiras casas e, depois, o negócio que se estenda. Enquanto o último não tem a casa, não pode fechar o preço e, enquanto não fechar o preço, ninguém pode pagar a prestação e, enquanto não pagar a prestação, o saldo devedor vai crescendo e, de repente, acontecem coisas como essas, que, felizmente, estão acabando. Encontramos, no Banco, algumas dezenas de milhares de cooperativas na mesma situação. O Deputado Vasconcelos esteve conosco, no Rio, tratando de uma cooperativa dessas — e não foi uma vez só — preocupado com o assunto, e acabamos encontrando uma solução de compromissos em que cada um cedeu um pedaço: os cooperativados cederam um pedaço, o Banco cedeu um pedaço, o INOCOOP cedeu um pedaço, o agente financeiro cedeu um pedaço e a convicção nossa é de que cada um deles fez um excelente negócio, talvez o negócio da sua vida. Claro que todos vão continuar reclamando, todos gostariam de receber a casa por menos do que estão pagando, mas não tenha dúvida, Deputado, de que o preço da prestação, hoje, é muito menor do que qualquer alternativa, do que qualquer aluguel que esta mesma habitação vale nas mesmas condições.

O SR. DEPUTADO LINSOLN GRILLO — Dr. Mauricio, eu conheço mais dois casos, à semelhança desse, ocorrentes lá na minha cidade de Santo André. Inclusive já tive oportunidade de contato com as pessoas a propósito do assunto e têm quase que as mesmas dimensões e as mesmas características do que estamos levando ao conhecimento de V. S.ª Agora V. S.ª disse que a dívida foi transferida — como de fato eles dizem aqui — a esse agente financeiro. Neste novo contrato — porque fazem alusão a um novo contrato, àquela carta-compromisso que, segundo eles, alegam ser válida, abonada na Lei n.º 5.049 — a verdade é que o agente financeiro está querendo um novo contrato, dentro de outro condicionamento, outras cláusulas etc., inclusive, acrescido de uma série de aumentos. Sabemos perfeitamente que a desvalorização da moeda é muito grande e que o que custou 10, há 20 anos, hoje deve custar 200 — é correto isso — e sabemos, também, que as pessoas são muito ciosas de quererem as coisas mais baratas, não obstante a sua valorização. Mas ocorre que há casos em que as pessoas, segundo me disseram, não teriam nem condições orçamentárias para cobrir as prestações.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Mas isto o Banco Nacional da Habitação tem condições de acertar.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Outra pergunta: há disposição legal que permita ao novo agente financeiro estabelecer este novo contrato dentro de novas perspectivas?

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Há, claro. A carta-compromisso não é uma escritura de compra e venda. Claro que o BNH, juridicamente, está coberto. Seria uma insensatez da parte do BNH entrar num campo como este, de especulação política e de interesse social profundo sem estar absolutamente coberto juridicamente.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Tenho aqui outro documento que reputo sério, ou, pelo menos, deveria sê-lo. As pessoas que têm nome jungido a ele são — suponho — de responsabilidade, porque membros da Câmara de Vereadores de São Bernardo do Campo e seu Prefeito. Este faz uma série de afirmações que, a serem verdadeiras, nos deixam perplexos. Permitir-me-ia ler algumas delas, com todo o respeito, para que V. S.ª tivesse uma dimensão do problema. Esta afirmação é atribuída ao Prefeito de São Bernardo do Campo: "Eu desafio o BNH a mostrar apenas uma casa que esse Banco fez para operário de salário mínimo. Ele não faz casa para os pobres, mas apenas financia a construção de apartamentos de luxo". Esta é de um dos Vereadores de São Bernardo do Campo: "Continúo afirmando que realmente o BNH tem muita coisa a esclarecer, tem muita coisa para reformar, tem muita coisa para modificar. O BNH, infelizmente, não está atendendo às necessidades da população brasileira. Estivemos lá, em missão desta Câmara, em companhia de alguns colegas Vereadores e o seu Presidente nos atendeu, e fomos lá exatamente para tratar de problemas de São Bernardo do Campo, representando a Câmara, e conseqüentemente, o povo de São Bernardo. Após uma série de perguntas que fizemos a S. Ex.ª, e à medida que a entrevista se desenvolvia, S. Ex.ª começou a ficar embaraçado, sem condições de responder e, por fim, levantou-se abriu a porta e pediu que todos nós nos retirássemos do recinto, cavalheirescamente, mas de uma forma acintosa, abrindo a porta e dizendo que o tempo destinado à entrevista estava esgotado. Isto porque nem o Sr. Presidente do BNH tem condições de responder a muitas perguntas que são feitas com relação à política regional do BNH, que está totalmente desvinculada da realidade nacional". Esta mesma pessoa diz o seguinte: "V. Ex.ª também milita na área e conhece profundamente o problema. Nós vendemos casas que são financiadas pelo BNH, através do repasse de financiadoras, com um lucro verdadeiramente astronômico. É, astronômico. Eu faço uma casa por 100 mil cruzeiros e a vendo por 200 mil cruzeiros, preço de venda mais barato do que na praça, mas ganho 100% à vista, o que é realmente um absurdo. E aí está exatamente o erro do BNH". Não entendo, inclusive, o que ele quer dizer. Sinceramente, há uma contradição...

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Muito menos eu. V. Ex.ª deve ter percebido, na franqueza com que respondo às perguntas que me fazem, vindas de todas as facções políticas do Congresso, que, na verdade, não é do meu feitio não responder a perguntas, muito menos em meu gabinete, e muito menos abrir portas para pessoas que saem do meu gabinete. Acho que isso não aconteceu. Não lhe vou assegurar, de memória, que não tenha recebido, por acaso, em priscas eras, um eventual Vereador de São Bernardo do Campo, porque recebo no Banco, todos os dias, dezenas de pessoas.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — É muito importante que a situação fique esclarecida e daí a razão desta CPI. Há muita gente que fala, até sem consciência do que diz. É a oportunidade que se tem de se estabelecer uma série de diretrizes e de se desfazer uma série de asneiras que se costumam dizer por aí.

O SR. DEPOENTE (Mauricio Schulman) — Sempre digo que o Banco me lembra, às vezes, alguém que visita uma exposição de quadros e vê, num quadro inteiramente branco, uma pequena mancha preta no canto. Se perguntarem a essa pessoa o que está vendo no quadro, ela dirá sempre: estou vendo uma mancha preta. Muitas das pessoas que lidam com o Banco não o olham no seu conjunto, nas suas atividades, nas realizações financiadas pelo Banco, apenas pegam o pequeno exemplo, de um caso que não deu certo. E casos que não dão certo sempre haverá. Na minha administração no BNH, tenho excelentes companheiros de diretoria, que a ele se dedicam, vivendo o dia inteiro para ele. Muitos dos nossos programas vão resultar em insucesso. Claro, há que se medir, na atividade do BNH, e mesmo na atividade em São Bernardo do Campo, não aquele caso do sujeito que ganhou 100 mil cruzeiros numa casa. Não acredito que a média seja esta. Se fosse esta, haveria muita gente na atividade de construção de habitações. Talvez isto tenha despertado nos seus companheiros Deputados algum interesse maior de entrar no ramo, pois não é qualquer negócio que dá um lucro de 100% sobre o preço de custo. Na verdade, há alguma distorção, algum interesse pessoal ferido talvez e que não tenhamos atendido por razões superiores de interesse da política do BNH. E São Bernardo do Campo teve um caso com o BNH. Tentou fazer uma COHAB própria em São Bernardo e o Banco não aceitou, entendendo que não era possível cada Município ter a sua COHAB. Não aceitou, como não aceitou de nenhum outro Município. O Banco tem interesse em fortalecer as COHABs que já existem. Entende que não adianta criar mais COHABs. As que existem é que têm de funcionar bem. Este é o nosso esforço. Não concordamos em que a Prefeitura de São Bernardo tenha uma COHAB só para seu Município, já que não teria possibilidade de continuidade de atuação. As COHABs têm de ter âmbito regional muito maior. Talvez seja esta a razão das reclamações do Prefeito e dos Vereadores de São Bernardo com relação ao Banco. Mas não é de nosso feitio nem deixar de responder a perguntas, muito menos em nosso gabinete, nem também abrir a porta para que se retirem as pessoas.

O SR. DEPUTADO LINCOLN GRILLO — Eu me considero satisfeito e devo declarar e esclarecer ao ilustre Presidente que temos perfeita consciência de que não é por causa de uma falha que se há de condenar o todo. Evidentemente, o objetivo do Governo, principalmente, de V. S.ª, na direção do BNH, é o de acertar e criar condições, inclusive, para resolver o problema da habitação no Brasil. Esperamos que Deus o ajude a fazê-lo e que o faça, como todos nós desejamos. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O último Deputado inscrito para inquirir o Presidente do Banco Nacional da Habitação, Dr. Mauricio Schulman, é o Deputado José Carlos Teixeira, também do MDB do Estado de Sergipe.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Sr. Presidente, Deputado Dib Cherem, Sr. Relator, Srs. Deputados, Presidente Mauricio Schulman, todas as perguntas que eu havia relacionado já foram exaustivamente apresentadas a V. S.ª e, consequentemente, prejudicadas. Mas me ocorreu, para não ficar sem participar dos trabalhos da nossa CPI, trazer à consideração de V. S.ª alguns aspectos ligados ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. São, na sua maioria, apreciações relacionadas à parte da sua execução e à forma de contornar os problemas que, na sua arrecadação, ocorrem. Por exemplo, o INPS tem proporcionado a todos os seus devedores até cem meses de parcelamento de suas dívidas. O BNH não o tem feito na mesma proporcionalidade, e isto vem sendo fato de preocupação não só de empresários como de Prefeituras Municipais. Eu mesmo já tomei a iniciativa de apresentar um projeto de lei neste sentido, vinculando o mesmo tempo de parcelamento das dívidas do INPS em igualdade de parcelamento para o FGTS. E muitos empresários têm reclamado, através de seus órgãos de classe, que toda vez que precisam renovar suas certidões de FGTS, faz-se necessário levar todos os recibos de quitação, porque não dispõem as Delegacias Estaduais de mecanismos próprios de avaliação e, conseqüentemente, de fiscalização e de apuração de débitos por parte da empresas. A concessão desses certificados geralmente não é feita com a mesma presteza que se observa de parte do INPS, que é de até 72 horas. Ocorrem casos de demora de até 15 dias, prejudicando, conseqüentemente, as empresas no processo de atendimento às exigências de licitações, nos termos do Decreto-lei n.º 200. E, finalmente, o problema também relacionado a um setor que tem sido bastante criticado — inclusive pelo Ministro do Superior Tribunal do Trabalho, Victor Russomano — que é o dos saques do Fundo de Garantia. Têm-se feito reiteradas críticas à permanente utilização desse Fundo, através de vários tipos de fraudes. Na verdade, muitas empresas não promovem a rotatividade dos seus trabalhadores, ocorrendo apenas por parte do trabalhador um estilo de forçar a sua demissão para que possa obter com o Código I o saque do Fundo de Garantia e complementar suas necesidades. Diante destas observações, como V. S.ª pode interpretá-las e se há estudos em andamento para o aperfeiçoamento ou para o atendimento destas reivindicações que temos ouvido de vários órgãos de classe.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — A primeira dúvida é com relação ao parcelamento de débitos referentes ao Fundo de Garantia. É lógico que a natureza do Fundo de Garantia é diversa da contribuição ao INPS, porque o Fundo de Garantia não é devido ao BNH, mas ao empregado da empresa, por força da legislação. Então, o BNH só pode pagar ao empregado, se ele vier a ser demitido, se se aposentar ou se a sua família vier a falecer, se o BNH tiver recebido da empresa. E o INPS não, ele se obriga à aposentadoria à pensão e ao serviço médico independente do recebimento ou não do recurso da empresa. Então o empregado tem direitos no INPS independente de a empresa ter recolhido ou não a sua contribuição. É um problema do INPS com relação à empresa. Quanto ao Fundo de Garantia, não, não é um recurso do BNH. O BNH é gestor do Fundo, o recurso é do empregado. Então, o BNH tem sido autorizado por portarias do Ministério do Interior a proceder a parcelamentos de no máximo 60 meses, tendo uma parcela significativa de sinal de parcelamento, isto é, de primeira parcela que é colocada numa conta individualizada, para, se houver demissão daquele grupo de empregados sobre os quais a empresa deve o Fundo de Garantia, ele sacar daquela conta individualizada. E não há prejuízo para o empregado. Entendemos que, num prazo mais longo, e sem essa parcela inicial, há o risco de maiores demissões em velocidade mais rápida do que o tempo em que a empresa honra o pagamento do parcelamento, e, de repente, fica a descoberto naquela conta, e o empregado, mesmo fazendo jus a receber o Fundo, não pode, porque não tem saldo na sua conta. Essa é a razão da diminuição do prazo de parcelamento. Para o BNH não faz diferença, faz diferença para o empregado, porque, se uma empresa não recolher ao BNH, o BNH legalmente não pode pagar ao empregado quando ele fizer jus ao seu saque. Então, se se estender o parcelamento a prazos muito longos sem parcelas iniciais de conta a individualizar, o risco fica muito grande de que o empregado faça jus ao saque e não tenha dinheiro na conta para sacar. Não é que não haja dinheiro no BNH, é na conta, já que as contas do Fundo de Garantia são individuais, de cada empregado. O segundo aspecto é o do tempo de pagamento do Fundo de Garantia. É uma briga permanente nossa e dos interessados junto à rede Bancária. O interesse nosso é de que isso ocorra o mais depressa possível, o mais rápido possível mas nem sempre as informações nos chegam a tempo para que se possa, em todos os lugares do Brasil, fornecer os certificados de regularidade no prazo que seria desejável para nós como para as empresas. É um problema administrativo do Banco. Estamos procurando diminuir esse prazo, mas existem alguns lugares — acredito que Sergipe seja um deles, porque a delegacia não é em Sergipe — que têm dificuldades nesse tipo de informações. É um problema administrativo do Banco, que eu aceito como crítica, e que estamos procurando solucionar, mas o processo tem de ser progressivo, já que não depende só do Banco, depende do INPS e depende da rede bancária. Juntamos informações do INPS, como órgão fiscalizador, e da rede bancária, como órgão de arrecadação, para termos a posição de cada empresa. E nem sempre temos isto, principalmente porque muitos Bancos dão as informações não na sede da empresa e sim na sede do Banco. Muitos Bancos que operam em Sergipe têm suas sedes em São Paulo, em Salvador, em Recife. Então, às vezes, essa informação tem que dar uma volta enorme e nem sempre a própria delegacia em Recife ou o nosso instrumento em Sergipe têm condições de prestar as informações com velocidade. Mas é um problema administrativo, não é formal. Já foi muito pior. Isso nos consola um pouco; não consola o interessado, mas temos a convicção de que já foi pior e está melhorando. Não sei quando será possível atender no mesmo prazo que o INPS, que independe da informação bancária. O INPS depende só da informação, da fiscalização que é dele.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Gostaria de lembrar a V. S.ª que eu me referi não só às áreas privadas. Lamentavelmente, também estão na mesma situação de não recolhimento Prefeituras Municipal e até Governos de Estado.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro, é geral. É o problema nosso de uma Prefeitura que tenha débitos significativos e que se proponha a recolher esses débitos para com o Fundo de Garantia em 120 meses, isto é, 1/ 120 por mês, e, se 1% dos seus empregados for demitido a cada mês, essa conta não terá recursos para pagar o direito de cada empregado. Então, vai criar uma indisposição do empregado demitido com a Prefeitura Municipal, não com o BNH.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Mas, Presidente, se me permite, a realidade no momento é outra, porque temos Prefeituras Municipais que deixaram de recolher pela carência absoluta de recursos orçamentários. E V. S.ª sabe que, dentro da realidade nordestina, este quadro é gravíssimo.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Claro.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Com a emenda constitucional que votamos este ano nesta Casa e que entrará em vigor a partir do próximo ano, é possível que revitalizemos o Fundo de Participação em nível compatível com a situação em que se encontra a maioria das Prefeituras neste País. Agora, ocorre que na medida exata em que ele vai cumprir o parcelamento e, conseqüentemente, atender à sua contribuição normal — e esse parcelamento é acrescido de juros, multa e correção monetária...

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Que são devidos ao empregado e não ao Banco.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Perfeitamente. Então, esses encargos levam a uma situação em que o Executivo Municipal chega a um impasse e estas contas e estes problemas estão-se acumulando, e as novas administrações municipais é que vão herdar isso de forma dramática.

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Temos a melhor boa vontade para fazer qualquer composição. Inclusive o Banco oferece às Prefeituras, ao invés de um parcelamento, um financiamento para que elas liquidem de uma vez. Mas isso onera inclusive a própria administração.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — Em que condições é este financiamento?

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Piores do que o parcelamento, naturalmente, mas para que elas fiquem em dia e não tenham esse comprometimento. Porque, a rigor, a Prefeitura não deve ao Banco, ela deve aos seus empregados — que ela, efetivamente, burlou no pagamento dos seus salários — a parcela do Fundo de Garantia. Ela não deve ao Banco. Ao INPS ela deve, porque o INPS prestou assistência aos empregados da empresa e dá aposentadoria, pensão, independente do recolhimento. Mas ao Banco ela não deve. Ela deve aos empregados. Essa é a diferença de situação que nós reconhecemos como grave em muitas Prefeituras e gostaríamos que alguém encontrasse uma solução para que elas tivessem possibilidade de saldar seus débitos com seus empregados através do BNH no Fundo de Garantia.

O SR. DEPUTADO JOSÉ CARLOS TEIXEIRA — De nossa parte, com legisladores, tomamos iniciativa com projeto de lei. Só esperamos que a Diretoria possa entender, interpretar, e, conseqüentemente, alcançar os objetivos comuns, dos trabalhadores e do Sistema Financeiro de Habitação. Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência consulta o nobre Relator sobre se deseja reinquirir o Presidente do Banco Nacional da Habitação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A explanação de V. S.ª, Dr. Mauricio Schulman, atendeu, creio, a todas as nossas indagações sobre o objeto de nossa Comissão Parlamentar de Inquérito. Outras que porventura nos ocorram no decorrer da elaboração do relatório, teremos a satisfação de solicitar a V. S.ª

O SR. DEPOENTE (Maurício Schulman) — Terei grande satisfação, nobre elator, em continuar prestando a minha colaboração aos trabalhos desta Comissão. Antes de concluir, não posso deixar de registrar a satisfação de ter vindo a esta Comissão, de ter tido oportunidade de expor e debater com os Srs. Membros da Comissão os pontos de dúvida, a filosofia política de atuação do Banco. Debates como este são gratificantes tanto para quem está na administração, como, acredito, para quem está na área legislativa, pois permitem o aperfeiçoamento do sistema, transmitindo a nós a sensibilidade que V. Ex.ªs naturalmente têm dado o contato mais íntimo de natureza política, e permitindo que nos lhes transmitamos as nossas razões e limitações para fazer tudo aquilo que desejamos dentro do prazo que nos é dado. Agradeço ao Presidente da Comissão e cumprimento a Comissão pela tranqüilidade, pela civilidade com que esses debates se deram. Coloco-me à disposição para qualquer outro esclarecimento que porventura necessitem. Muito obrigado. (Palmas.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Sr. Presidente do Banco Nacional da Habitação, o depoimento de V. S.ª é indiscutivelmente do maior valor para esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Ao longo desses quatro meses de atuação, ouvindo dirigentes da empresa pública e de entidades particulares, os membros desta CPI vêm-se aprofundando na complexidade do Sistema Financeiro de Habitação, uma instituição ainda jovem neste País, contando apenas 12 anos de implantação. Temos recebido, é bem verdade, algumas críticas e alguns comentários que nem sempre espelham a ralidade dos fatos, alguns, sem dúvida, por falta de informação do que seja o trabalho do Parlamentar e por falta de conhecimento do que seja a mecânica legislativa. Somos um poder político. Agimos aqui politicamente e no interesse da parcela da população que representamos. Os que trabalham nos gabinetes, que são os responsáveis pela movimentação da máquina administrativa, talvez enfoquem os trabalhos de uma Comissão Parlamentar de Inquérito sob outra visão. Mas creia V. S.ª Dr. Maurício Schulman, que os nossos objetivos são os mais salutares. Ao final dos nossos trabalhos, é objetivo comum fazer com que o poder político também tenha participado do aperfeiçoamento do Sistema Financeiro de Habitação. Quando assumimos a Presidência deste órgão, tivemos o cuidado de manter um encontro com S. Ex.ª, o Sr. Presidente da República, General Ernesto Geisel, que pedimos transmitissemos as suas palavras, de que, não obstante os êxitos e os acertos do Sistema Financeiro de Habitação, ao longo de 12 anos de tarefas executadas no País e com um **superavit** digno dos maiores encômios, receberia ele, como política de Governo a ser executada pelos órgãos de Governo, sugestões válidas do Poder Legislativo, no sentido de aperfeiçoar esse sistema. O depoimento de V. S.ª, Dr. Maurício Schulman, foi marcante — como já dissemos há pouco — lúcido, franco, inteligente, claro, sem outros objetivos senão aqueles de esclarecer esta Comissão Parlamentar de Inquérito. Presidindo-a e verificando o alto espírito público e o patriotismo que vem norteando os seus membros, independente de cores partidárias, estamos convictos de que vamos levar a bom termo a nossa tarefa.

Muito obrigado a V. S.ª

2.º Depoente: PAULO GAETANI

Diretor Regional do Banco Nacional da Habitação — 5.ª Região, em Belo Horizonte — MG.

Presidente: Deputado DIB CHEREM
Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI
Relator: Deputado FERNANDO GAMA
Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Estão reabertos os trabalhos. A Presidência convida o Dr. Paulo Gaetani para tomar assento à Mesa. S. S.ª é formado em Engenharia Civil, Urbanismo e Engenharia Sanitária. Participou de vários cursos e congressos nacionais e internacionais, ligados ao Sistema Financeiro de Habitação. Atuou na área do município de Belo Horizonte e, atualmente, exerce o cargo de gerente regional do Banco Nacional da Habitação, 5.ª Região, Belo Horizonte. Neste momento, S. S.ª vai prestar o compromisso legal.

O SR. DEPOENTE (Paulo Gaetani) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — A Presidência informou anteriormente que a convocação do Dr. Paulo Gaetani foi proposta pelo Deputado Fábio Fonseca. Não há, pois, exposição a fazer no caso e, sim, a abordagem de certos aspectos do Sistema Financeiro de Habitação, referentes à cidade de Belo Horizonte.

Tem a palavra o nobre Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, S. S.ª foi convocado na qualidade de Gerente Regional do BNH, em Belo Horizonte.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Exato. Gerente Regional do BNH em Belo Horizonte.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Foi S. S.ª convocado por iniciativa do nobre Deputado Fábio Fonseca, que também é de Minas Gerais. Ao que nos parece, como o depoente anterior, o Presidente do BNH, Dr. Maurício Schulman, já fez ampla explanação ao longo de 8 horas, sobre os problemas do BNH, eu me abstenho de inquirir S. S.ª, transferindo — se V. Ex.ª concordar — as funções de Relator **ad hoc** para o nobre Deputado Fábio Fonseca, no caso em tela.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Defiro a solicitação de V. Ex.ª Concedo a palavra ao Deputado Fábio Fonseca, do MDB de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Presidente, Dr. Paulo Gaetani, meu co-estaduano, a presença de V. S.ª a esta Comissão se prende, ainda, a uma petição de nulidade da Cooperativa Habitacional Monte Castelo, Contagem, Minas Gerais. Essa cooperativa representa algo que, posso dizer, se encontra no fundo do meu coração, porque a maior parte dos homens que lá se encontram são velhos companheiros, alguns de luta na Itália e outros com quem fiz amizade posteriormente. Sabe perfeitamente V. S.ª que, sendo um homem do povo, também muito conhecido por causa do futebol — torço pelo Clube Atlético Mineiro, e a grande maioria da Habitacional Monte Castelo é atleticana — há muito tempo venho tomando conhecimento das suas lutas em Juízo, iniciadas em 1972, quando resolvemos convocar, aqui, o então Presidente do BNH, Rubens Vaz, que, aliás, nos deixou uma desagradável impressão, porque ele concluia que o problema habitacional brasileiro só poderia ser resolvido com o controle da natalidade. Por conseguinte, um benfamista e até antinacionalista. Posteriormente, em 1973, a Cooperativa Monte Castelo ficou inadimplente, porque sua direção praticou uma série de desvios dos dinheiros dos mutuários — cerca de 300 e poucos. Foi nomeado um liquidante, o Dr. Tarcísio Batista Nepomuceno, que fez um levantamento e, depois, em entendimento com os mutuários da Monte Castelo, acabou declarando realmente que o "furo" ia perto de 240 mil cruzeiros, sendo que 135 mil cruzeiros ele teria conseguido apurar. No entanto, esses suplicantes, até o presente momento, não foram reembolsados desta importância. Quando da nossa ida ao Sr. Ministro Rangel Reis e, posteriormente, ao Sr. Presidente do BNH, Dr. Maurício Schulman, fizemos, com insistência e com veemência, reclamação sobre o assunto, o que era perfeitamente pertinente, mesmo por que se trata de um grupo de companheiros nossos, desafortunados, e que precisavam, afinal de contas, de alguém que falasse por eles e que exigisse por eles. Primeiro, Monte Castelo já começou errado. Era uma cooperativa concebida para construir 300 casas. Como plano de economia, fizeram 574 casas. Quer dizer, liquidou, por conseguinte, as áreas de lazer, diminuiu os espaços de terreno e dificultou bastante as coisas. Isto, fora uma outra área de terreno que ficou lá, não sei em que pé está. Eles também não sabem explicar. Mas o que desejo, Dr. Paulo Gaetani, é saber não quanto ao péssimo tipo de material empregado na construção daquela Cooperativa — o pior possível — nem o que foi feito da direção da Cooperativa, já que o Dr. Tarcísio Batista Nepomuceno, como liquidante, afirmou, na presença de mais de 60 mutuários, que havia arrecadado a importância de 135.000 cruzeiros. Naquela época, todos eles estavam apertados pela Mutual, e tivemos a oportunidade de trazer o Dr. Hungria a Brasília, com os dirigentes da Mutual. Lá no meu gabinete, na Comissão de Saúde, foi estabelecido que os débitos desses mutuários seriam pagos de maneira fácil, ou com o prazo mais dilatado. Ou seria acrescido nas prestações, ou parcialmente, por fora, ou, ainda, utilizando-se diversas formas de combinação. Posteriormente, o Dr. Antônio Stockler não aceitou aquela combinação feita, em Belo Horizonte, e tivemos que lançar mão, então, dos bons entendimentos que temos com o Comandante da Polícia Militar e, na Caixa de Empréstimos nós conseguimos que todos os mutuários militares — sargentos, cabos, subtenentes e tenentes — pudessem saldar os seus débitos. Na Mannesman, também, para alguns operários, ou uma boa parte deles, nós conseguimos também que a Mannesman fizesse um empréstimo e conseguimos até sacar o Fundo de Garantia para esta emergência. Na Magnesita o mesmo ocorreu, o que me deu realmente muito trabalho. Mas o que me importa mais, aqui, é ver o destino desses 135.000 cruzeiros arrecadados pelo Dr. Tarcísio Batista Nepomuceno, que não foram até hoje revertidos às mãos dos mutuários da Cooperativa Monte Castelo de Contagem. Quando assim ajo, Dr. Paulo Gaetani, é devido à obrigação que tenho, como Deputado, que, às vezes, se torna impertinente. Mas quero que V. S.ª aceite nossas palavras apenas como uma reivindicação de um representante legítimo do povo daquela área da grande BH, onde, como bem sabe V. S.ª, eu me reelejo permanentemente, com muita facilidade, sem gastos de qualquer espécie, porque tenho um certo nome na grande BH — ultimamente, até no interior do Estado. Então, estou na obrigação de ainda reivindicar o pagamento desse dinheiro, que não é grande para nós, mas é imenso para aqueles trabalhadores, que ganham um, um e meio, dois e até três salários mínimos, no máximo. Dr. Paulo, eram estas as minhas considerações e à minha pergunta.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
257

O SR. DEPOENTE (Paulo Gaetani) — Eu acredito que vou começar pelo fim. A situação da Cooperativa Habitacional Monte Castelo, em Riacho das Pedras, hoje, é a seguinte: cooperativados em dia, 270; com mais de três prestações em atraso, 3; em execução, 38; casos de sinistros que foram pagos pelas companhias de seguro, 13; dando-nos um total de 324, que é o número total de unidades do conjunto Riacho das Pedras. O problema da Monte Castelo partiu realmente da necessidade da intervenção e de nomeação de um liquidante, que não é ato de minha alçada, mas é ato da diretoria do Banco. Foi graças a esse fato que se conseguiu recuperar a Cooperativa e levar a termo o programa. O trabalho do liquidante foi desde ter que começar a recuperar casas e botar para fora os invasores, até colocar a vida da Cooperativa, em termos financeiros, em dia. A diferença de 235 mil cruzeiros, ou coisa semelhante, apurada, foi reduzida a pouco mais de 80 mil cruzeiros, graças às medidas que foram tomadas pelo liquidante, graças ao fato de o INOCOOP — SESC, que era o órgão responsável pela assistência, ter aberto parte de sua remuneração. Os restantes da importância está em termo de pendência. É uma cláusula que o liquidante tem contra o Banco Mineiro do Oeste, em liquidação, já que o Banco que tinha instruções precisas de que as contas de cooperativas somente poderiam ser pagas com 4 assinaturas, ou seja, as assinaturas dos dirigentes da cooperativa e a assinatura do INOCOOP, abriu de **motu** próprio a conta três, na qual a diretoria depositou o dinheiro, que foi pago. Este problema está **sub judice**, até este momento. Basicamente, eu me permito, Deputado Fábio Fonseca, ter uma divergência a respeito de como se processou a Monte Castelo. O erro todo dos cooperativados foi que, ao invés de acatarem as informações que lhe foram sucessivamente dadas, através de circulares, seja da Delegacia, seja do licitante, procuraram seguir alguns advogados que se especializaram, em Belo Horizonte, em querer discutir problemas habitacionais, e que até o momento tiveram como resultado somente conseguir que pessoas que necessitavam ou desejavam ter casa própria não conseguissem seu intento. Depois de terem perdido, no caso da Monte Castelo, em primeira instância, tiveram também indeferidas as suas pretensões no Tribunal. Eu me permitiria ler somente o final da sentença do acórdão: "No final da petição os embargantes formularam perguntas, querem instruções. Estão sem rumo, sem orientação. Mas o Tribunal não é órgão de consulta. Aqui julgamos, não ensinamos. Procurem o jurisconsulto e certamente terão os ensinamentos de que tanto carecem." Quando foi feita a nomeação do liquidante, nesse mês, os associados que pagavam então a chamada prestação P-2, que era o que o associado de cooperativa, já morando, pagava antes que se apurasse o custo final, teve uma queda — eu tive o cuidado de mandar distribuir a todos uma circular. Quando seis meses depois foi apurado o custo da Cooperativa, foi distribuída uma circular com todas as instruções. Quando, posteriormente, o pessoal entrou na Justiça, foi alertado. Era um direito de cada um. O que levou alguns, no fim, a perderem a casa, foi que, ao ingressarem na Justiça, acharam que, por isso, não precisavam pagar. Quando foram perdendo, sucessivamente, e começaram as execuções, houve quem não tivesse condições de poder pagar dois ou três anos de atraso. Cumpre ressalvar, neste aspecto, que tanto o Juiz de Contagem, como o próprio agente financeiro, tiveram o maior cuidado, e foram dadas todas as oportunidades para que ninguém fosse prejudicado em seus direitos. O Juiz de Contagem exigiu que fosse publicado, edital por edital, a citação de cada um dos mutuários em atraso. Deixou correr prazo de vários meses. Quando deu as primeiras reintegrações de posse, deu reintegração de posse das casas que estavam sendo alugadas. Quer dizer, os ocupantes da casa não eram cooperados. Os cooperados não pagavam e estavam embolsando o aluguel que auferiam com a casa. Foram as primeiras reintegrações de posse. Agora, apesar do prazo decorrido, apesar de todas as oportunidades, houve quem não acreditasse que a providência fosse para valer. Tanto assim que a maior parte do pessoal somente se movimentou — e foi quando correram os fatos citados pelo Deputado Fábio Fonseca, quando o Comando da Polícia Militar, depois de repreender todos da área militar que estavam lá, tomou providências para que, através da Caixa, pudessem saldar o seu débito — quando o Juiz liberou o primeiro despejo de devedor morando no conjunto. Aí é que se acreditou que as providências de cobrança eram para valer. Infelizmente, neste aspecto nosso do Banco, como foi bem ressaltado pelo Presidente, o dinheiro do FGTS tem de voltar. Se quem tomou dinheiro do FGTS não pagar, nós entramos inteiramente em colapso. Basicamente, o erro da Monte Castelo foi ter acreditado na palavra de advogados que têm feito "indústria" disso, como há alguns anos aqui, em Brasília, houve dois advogados que começaram a fazer "indústria" de recorrer, e em todas as causas que até hoje intentaram perderam. Agora, a maioria absoluta dos moradores do conjunto, graças à dilatação de prazos, graças a essas providências que foram tomadas, conseguiu regularizar sua situação, contando essa carta da Mutual, de 10 de agosto, que mandei pedir ontem. O único motivo pelo qual eu podia imaginar tivesse sido convocado para comparecer a esta Comissão de Inquérito seria alguma coisa relacionada com esses conjuntos. Assim, ontem mandei fazer um levantamento e, no conjunto Riacho das Pedras, até ontem, 83%, quer dizer, 270 dos mutuários, estavam em dia, e dentre os que se encontram em execução, pode ter certeza o Deputado Fábio Fonseca de que muitos não estavam morando lá. Mas, para nós, o problema de inadimplência não é novo. Nós tivemos a COHAB-Minas Gerais, que chegou nos idos de 71, a números enormes de inadimplência e que, hoje, graças a uma cobrança bem feita, bem organizada, tem apresentado de receita efetiva — entendida por receita efetiva as prestações vencidas no mês, prestações em atraso, juros em relação aos recibos emitidos do mês — apresentou no ano passado um resultado médio de 106%. Quer dizer, está recuperando a cobrança. E esses índices de adimplência a que se referiu o Presidente do Banco hoje são os melhores possíveis, depois de termos tido no Estado situação das mais críticas. A Caixa Econômica Federal, com 9.047 mutuários, em 30.06, no último ano somente levou a termo 7 execuções e tinha em junho somente 52 mutuários com mais de 60 dias em atraso. A Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais, com 17.148 mutuários da Carteira Habitacional, só tem em andamento, neste momento, 56 execuções, e o total de atrasos da Carteira Habitacional da Caixa Estadual não chega a mais do que meio mês de arrecadação. Não sei se essas explicações satisfazem ao Deputado Fábio Fonseca. A responsabilidade do dinheiro não é nem do Banco nem do liquidante. É um "buraco" que havia na Cooperativa. A Diretoria da Cooperativa foi eleita pelos cooperativados. Esse buraco que foi encontrado foi reduzido a um mínimo de 80 mil cruzeiros em cima do valor de fechamento da cooperativa, eis que, além do conjunto Monte Castelo havia o conjunto Jardim Atlântico, do pessoal da Aeronáutica. Foi 80 mil em cima de um valor da ordem de 12 milhões de cruzeiros. Mas não é de responsabilidade do Banco.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Dr. Paulo, gostaria de informar a V. S.ª de que eu não tenho dúvida nenhuma quanto à sua explicação. Para mim seria uma contradição proteger invasores que nunca protegi, ou seja, proteger realmente aquele que não existia de direito. A maior parte dos prazos foram obtidos com intervenciências minhas também com o Dr. Pereira, e a liquidação também dos débitos foi interveniência direta, minha, também. Eu só quero que, como disse, lá, no Banco Nacional da Habitação, na Guanabara, quando naquela tarde levei 4 representantes da Cooperativa Monte Castelo, a mando do Sr. Ministro do Interior, fosse feito um acareamento com o Dr. Tarcísio, para que se confirmasse o que ele disse na presença desses mesmos mutuários, ou seja, de que havia recuperado 135 mil cruzeiros. Aqui está uma petição que me foi enviada e que entrou em cartório. Eu disse, realmente, a eles que os processos, através de advogados, demoravam um pouco. Mas não me surpreendem também decisões contrárias ao que deseja a parte mais fraca da corda. Para o despejo as decisões foram rápidas, mas fica **sub judice** esse dinheiro eternamente, e o mesmo faz falta, afinal de contas, a esses cooperados. O que estamos querendo é uma justiça social. Já que houve a indicação de um elemento, através do Banco Nacional da Habitação, parece-me que há uma responsabilidade por parte de quem o indicou, e quem o indicou está ligado diretamente ao Banco Nacional da Habitação. É sobre esse aspecto, Dr. Paulo, que eu quero levar uma notícia aos cooperados, para que eles insistam ou desistam de uma vez, porque desilusões sobre desilusões quase que todo nosso povo tem amontoado ao longo de sua vida. Não seria com mais essa que a maior parte iria resolver seus problemas. Eles até estão pensando em, com esse dinheiro, melhorar suas casas, porque sabe muito bem V. S.ª que a maior parte das casas lá, hoje, precisa de uma reforma geral. Hoje V. S.ª vê o grupo escolar caindo aos pedaços, sendo que, ainda, para satisfazer à ganância de alienígenas, foram deslocadas todas as favelas do local onde deveriam localizar-se a Krupp e a Fiat e, os favelados foram jogados dentro do grupo escolar da Cooperativa Monte Castelo. Trata-se de mais outro acinte ao trabalhador.

O SR. DEPOENTE (Paulo Gaetani) — Não, isso foi um acidente que houve em obras que estavam sendo realizadas pela Prefeitura de Contagem, em terrenos da Fiat-Allis, e que então, como o grupo estava sendo gerido durante certo período, essas casas foram atingidas por um movimento de terras. Os favelados foram colocados lá e depois foram retirados. O Banco não tem nenhuma responsabilidade por um fato que se constituiu em uma medida tomada por uma administração municipal em cima de um próprio que lhe havia sido entregue e que era um estabelecimento de ensino escolar sob sua responsabilidade. Mas só gostaria de esclarecer que o resolver se esses 80 mil cruzeiros serão ou não recebidos não depende de nós. O processo está correndo na Justiça.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Por que correu tão rápido o do despejo e esse processo não corre também? São dois pesos e duas medidas. É isso que me choca.

O SR. DEPOENTE (Paulo Gaetani) — Eu não sou responsável por isso. Agora ainda está-se discutindo. Mas mesmo que

seja negativo o resultado, acho que não cabe a culpa nem ao Banco nem ao liquidante. Se não houvesse o liquidante, talvez o problema tivesse sido muito pior. Agora, quanto ao Banco e graças à sua participação, acredito que se o pessoal, em vez de ter ido atrás de advogado, tivesse procurado V. Ex.ª desde o início, teria havido uma solução muito mais fácil e eles não teriam ficado inadimplentes tanto tempo. E isso se refletiu em prejuízo para todos. De qualquer maneira, acredito, Deputado, que V. Ex.ª deve estar satisfeito ao verificar que, ontem, 270 pessoas, no conjunto, estão com sua situação normalizada. E é um conjunto que, talvez há cerca de um ano, quando da visita de V. Ex.ª ao Banco, apresentava um número inverso: eram 200 e tantos que não pagavam.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Invoco, agora, o testemunho do Dr. Hungria, que, em 1975, sentou-se com o Dr. Antônio Stokler, no meu gabinete. Eu perguntaria a V. S.ª se não foi combinado que o débito existente seria parcelado em 10, 20, 30 ou 40 prestações? Não houve acordo com o Dr. Antônio?

O DR. HUNGRIA — Exato.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Quero apenas, com isto, dar uma demonstração de que nós não fizemos absolutamente... Inclusive, eu até impedi muitos casos de despejo, com minha autoridade não só de Deputado, mas também de ex-militar. Então, impedi muitos despejos que achei não serem justos. Com os que eram invasores eu não me preocupei, mas quanto aos outros, que estavam trabalhando e que viveram a vida inteira naquilo, eu impedi. Depois, o próprio Dr. Pereira concordou comigo. E eu lhe falei: "Se o Sr. não concordar, aja com sua justiça, que eu vou agir com a minha também". Cada um tem uma maneira de agir. Afinal de contas, sou humano e recebi a incumbência de resolver um problema. Quero fiscalizar bem, eis que os falcões tesaurosmóticos do BNH, ou seja, as financeiras, não têm tido a menor sensibilidade em relação aos problemas sociais do mutuário. Eles os transformam, de mutuários em inquilinos; como inquilino, eles saem num "capote de pau". V. S.ª não pode negar que, lá, naquele bairro Araripe de Melo, mataram um sujeito que tinha pago. Por quê? Porque há os leões de chácara — precisamos acabar com isso também — nas financeiras. Daí minha determinação de continuar lutando para que o BNH seja realmente um órgão social e uma demonstração feliz disto é o fato de o Dr. Hungria ter acabado de confirmar o que eu disse, já que ele poderia perfeitamente ter saído pela tangente. Quero, inclusive, agradecer a V. S.ª por isso. O conceito que eu fazia de V. S.ª será de agora em diante, melhor ainda e o conceito que estou fazendo do Dr. Mauricio Schulman — que sempre foi o melhor — vai crescer mais. Ele terá aqui um soldado disposto a tudo, porque, quando eu resolvo fazer uma coisa, eu a faço. Então, Dr. Paulo, eu gostaria que, tão logo fosse oportuno, fosse feita uma acareação entre esses 25 companheiros nossos da Companhia Monte Castelo com o Dr. Tarcísio Batista Nepomuceno, para se saber em que pé se encontra realmente esse dinheiro.

O SR. DEPOENTE (Paulo Gaetani) — Eu só queria aproveitar a oportunidade que me foi dada para dizer que, embora tenha as anotações que vou deixar aqui para a Comissão, mas, como se falou muito em valor de prestação, graças aos incentivos fiscais em evolução, temos hoje, em Minas Gerais, na área da COHAB, casos de mutuários que, no conjunto de Araguari, pagaram agora, no dia 31 de julho, 67 centavos de prestação pela sua casa. Temos mutuário no conjunto de Frutal, cuja prestação, hoje, é de 18,74 cruzeiros. Esse mutuário recebeu sua casa em 30 de novembro de 1970, ocasião em que pagava por ela, 22,91 cruzeiros; em Ituiutaba, um mutuário que, em 30 de outubro de 1972, pagou pela casa 32,83 cruzeiros, e agora, dia 30 de julho, 29,15 cruzeiros; em Ipatinga, um mutuário que, em 30 de outubro de 1968, pagou 17,52 cruzeiros de prestação, e agora, no dia 30 de julho, 16,85 cruzeiros. E há uma série de outros valores. Parece-me que era só, se o Sr. Presidente não tiver mais nada.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não. O Deputado Fábio Fonseca já inquiriu o Dr. Paulo Gaetani.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Estou insatisfeito, Presidente e não estou satisfeito porque quero ver como resolver o problema do dinheiro desses cooperados, os 135 mil cruzeiros que o Dr. Tarcísio Batista Nepomuceno afirmou a 25 pessoas. Não é possível que a palavra dele seja melhor que a de 25 pobres operários.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está encerrado o depoimento de S. S.ª o Dr. Paulo Gaetani. Agradecemos a presença do ilustre Diretor do BNH e convidamos nosso próximo e último depoente da tarde de hoje para depor.

18.ª Reunião, Realizada em 11-8-1976

3.º Depoente: OSWALDO IÓRIO

Diretor e Supervisor dos Agentes Financeiros do Banco Nacional da Habitação

PRESIDENTE: Deputado DIB CHEREM

VICE-PRESIDENTE: Deputado HENRIQUE PRETTI

RELATOR: Deputado FERNANDO GAMA

RELATORES SUBSTITUTOS: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O seguinte a depor é o Dr. Oswaldo Iório, Diretor de Agentes Financeiros do Banco Nacional da Habitação. S. S.ª tem formação universitária, é bacharel em Ciências e Letras; economista e Técnico de Administração, com curso de pós-graduação em Economia do Conselho Nacional de Economia. Sua experiência profissional data de 1937, quando ingressou no Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários. Atualmente, como já se informou, é Diretor do Banco Nacional da Habitação. O **Curriculum Vitae** de S. S.ª fica arquivado nesta Comissão, fazendo parte do seu depoimento. Vamos ouvir agora o compromisso legal do Dr. Oswaldo Iório.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O ilustre Diretor do Banco Nacional da Habitação entregou aos membros da Comissão Parlamentar de Inquérito a exposição que deveria ler. Consulto o Sr. Relator e os membros da Comissão sobre se poderemos ingressar, imediatamente, na inquirição do Depoente? (Pausa.)

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Embora não tenhamos tido tempo de analisar, com a minudência que o problema exige, o relatório do Dr. Oswaldo Iório, ainda assim faremos a nossa inquirição independente da leitura do relatório, pelo próprio correr da hora, dos fatos e dos planos e das inovações contidas no seu relatório, quanto à política do Banco Nacional da Habitação. De modo que podemos iniciar diretamente com a inquirição. Salvo melhor juízo da Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está dispensada a leitura da exposição do Dr. Oswaldo Iório e a Presidência concede a palavra ao nobre Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Inicialmente, desejo fazer uma pergunta a V. S.ª, feita na ocasião da inquirição do Dr. Mauricio Schulman, a respeito da utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, para liquidação ou amortização das dívidas. Isto porque, Dr. Iório, o próprio Dr. Mauricio Schulman recomendou que V. S.ª, por ser especificamente um caso de sua área, estaria em melhores condições de responder. Então, vou refrescar a nossa memória, em termos de perguntas. Embora opcional, evidente, não há, como ressaltou e enfatizou o Dr. Mauricio Schulman, não há nenhuma obrigatoriedade, de quem quer que seja, de lançar mão de seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço para amortização e liquidação de sua dívida. Porém, pode esta prerrogativa induzir o trabalhador, o detentor do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, a erro. Isso, por que, Dr. Iório? Os financiamentos do BNH sofrem correção monetária. O único patrimônio de que dispõe hoje o trabalhador é o seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que é como um seguro, uma garantia em caso de sobrevirem dias adversos para si e sua família, dificuldades financeiras em virtude de haver perdido o emprego. Este foi o objetivo, foi a filosofia que informou a criação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço. Ora, levar-se o trabalhador a abrir mão desse seu único patrimônio para amortizar uma dívida que sofre correção monetária anualmente — por conseguinte os débitos, como demonstram os elementos comprobatórios que temos aqui, em mão, os débitos se elevam — pode significar que o trabalhador apenas transferiu aquele seu patrimônio, que era para a sua sobrevivência, e até para pagar as prestações da casa própria, liquidando apenas a correção monetária de que foi acrescida à sua dívida inicial. Veja V. S.ª — vou citar um caso que tenho em mãos, uma ficha contábil de um empréstimo de uma financeira. O financiamento foi concedido — da Residência, Cia. de Crédito Imobiliário — em 31 de dezembro de 74, no valor de 75.125,70, por conseguinte naquele nível que caracteriza os financiamentos de caráter social de 350 UPCs, mais ou menos, hoje daria um pouquinho menos, mas por volta dos 350, dentro da área social. Menos de um ano e meio depois, por conseguinte em 25 de maio de 76, esta dívida de 75.125,70, não obstante as amortizações pagas, que foram da ordem de 590,33, está na casa dos 99.279,00, ou, em números redondos, a dívida cresceu exatamente de 24.000 cruzeiros. Em números redondos,

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
258

sem levar em consideração os quebrados. Ora, um trabalhador, que obtém financiamento neste volume, deve ser trabalhador de um e meio a dois salário mínimos. Este cálculo eu fiz, mas é sujeito a erros e eu queria submeter a V. S.ª Um trabalhador de dois salários mínimos, de 1.400,00 por mês, recolhe cerca de 100 cruzeiros ao Fundo. Em 5 anos com a correção monetária essa importância não pode ser superior a 7 ou 8.000,00 cruzeiros. V. S.ª na sua resposta dará, se for possível, os números exatos. Então ocorre o quê? O trabalhador abriu mão da sua garantia, já que a estabilidade não lhe é mais dada pela própria estrutura jurídica das leis trabalhistas. Abre mão dos seus 8.000,00 cruzeiros, para pagar o quê? Um terço, apenas, da correção monetária. De modo que este é o meu ponto de vista, que esta medida é perigosa, embora talvez ofereça, em certos casos, vantagens. Mas no meu entender, com este exemplo, eu entendo que é perigosa e gostaria de ouvir a opinião de V. S.ª.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Bem, creio que preliminarmente eu deveria fazer uma rápida consideração a respeito do sistema de amortização constante, que se utiliza nos planos habitacionais do Banco, porque a utilização da conta vinculada do Fundo vai ter uma repercussão muito grande em função desse sistema de amortização constante, o que não teria, por exemplo, no caso do Sistema Price. Como V. Ex.ª sabe, o sistema de amortização constante difere do Sistema Price porque a amortização é constante e a prestação é decrescente, uma vez que os juros também são declinantes. No Sistema Price a prestação é que é constante, os juros são decrescentes e a amortização crescente. Então há uma diferença substancial entre um sistema e outro. No Sistema Saque, sendo decrescentes as prestações, o saldo devedor, inclusive em função da amortização — que é maior no Sistema Saque do que no Sistema Price — o saldo devedor declina sob a forma de uma reta. É um verdadeiro plano inclinado. No Sistema Price o saldo devedor declina sob a forma de uma curva, côncava, para baixo e sempre acima da reta que forma o plano inclinado. Então a qualquer momento em que o titular de uma conta do Fundo de Garantia utilizar o seu saque do Fundo, o seu depósito no Fundo, para amortizar uma dívida, ele vai contar com duas coisas a favor dele, é a redução do saldo devedor e a redução da prestação por via de conseqüência. Isto conduz a um resultado muito interessante. Se o prazo de resgate por exemplo for de 25 anos — e nesse documento há esse exemplo — ...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu gostaria, inclusive, que V. S.ª exemplificasse com casos concretos.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Pois não. Vamos ver se conseguimos traduzir. Mas num caso de 25 anos, se o mutuário utiliza duas vezes o Fundo de Garantia, no 5.º ano e no 10.º ano, o prazo de resgate dele, que era de 25 anos, reduz-se a 17 anos. Ele economiza 8 anos de pagamento para a liquidação da sua dívida. Se ele fizer três amortizações, ao adquirir a casa, no 5.º e no 10.º ano, o prazo de resgate de 15 anos se reduzirá a 13 anos. Quer dizer, metade do prazo ele paga com as três amortizações. E, o que é muito importante, se o comprometimento da renda familiar, no início da operação fosse de 30%, ele terminaria, ao fim da utilização dos três saques, com 6%, apenas, do comprometimento da renda. Então, é uma situação realmente muito vantajosa para o mutuário, não só pelo encurtamento substancial do prazo, em certos casos de 50%, como na redução de mais de 70%, também em certos casos, do valor, do comprometimento da sua renda e da sua dívida. É uma situação em que o banco tem aconselhado a utilização do Fundo, exatamente, por esse motivo. E nos 5 primeiros meses deste ano já houve saque da ordem de 600 milhões de cruzeiros, só para efeito de amortização de débito. É uma situação que, realmente, apreciada só do ponto de vista como foi focalizado por V. Ex.ª, isto é, em termos nominais, dá esse aparente absurdo de que uma dívida de 30 mil cruzeiros se eleva a 50, ele deduz 6 e ficou, ainda, devendo mais 24.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ora, mas 24 é a correção.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Mas V. Ex.ª deve levar em conta que nesse período o salário dele sofreu uma projeção muito maior do que o valor da prestação, como já foi, inclusive, demonstrado pelo Presidente Maurício Schulman. É o PES. Saque é o Plano de Equivalência Salarial. O reajuste é uma vez por ano e só começa em julho. Então, V. Ex.ª deve levar em conta, nesses 5 anos, a evolução do seu salário, mesmo que ele não tenha progresso na categoria profissional, admitindo que o salário mínimo ou o salário profissional dele cresce à razão de 4% ao ano, que é o mínimo que o Governo está dando em termos de política salarial, e admitindo ainda que a prestação é reduzida em muito mais do que os 4%, porque é feito agora via Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional e não mais salário mínimo, e também devido à nova metodologia de cálculos da correção monetária, que reduz ainda mais a prestação em cerca de 5% ao ano. Então, há uma diferença substancial no sistema da prestação declinante.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas permita-me, reduz a prestação, não reduz o crescimento em função do aumento do salário mínimo, Não a prestação. Ela é um número absoluto.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Sim. Ela tem um acréscimo nominal.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O acréscimo nominal da prestação fica reduzido a 5%.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Exatamente, o crescimento, sim, é bastante reduzido em relação ao sistema anterior. E esse crescimento tem um poder de alavanca muito forte, através do sistema de amortização constante, que não teria no outro, que é uma paralela. Então, por isso é que o Banco deu ênfase muito maior, depois que admitiu o sistema de amortização constante nos planos habitacionais, em facilitar e incentivar a utilização da conta vinculada ao Fundo para liquidar a dívida do mutuário. Inclusive, porque às vezes — não nesse caso que V. Ex.ª citou porque, nesse caso de 200, 300 UPCs a taxa de juros seria de 1% mas há casos em que o mutuário está pagando 10% ...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Interessante, aqui o juro foi de 9%.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não, se são 300 UPCs o juro é de 1%. Esse 9 aí deve ser 0,9% Não pode ser 9%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Cr$ 75.127,70 é o financiamento.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Então, foi o tempo do financiamento.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não, é de 74, dezembro de 74. Já não vai tanto tempo assim. Eu tomei o cuidado, para me orientar, de solicitar a algumas financeiras que nos mandassem, junto à amostragem, algumas fichas contábeis de mutuários, para que analisássemos o comportamento dos débitos.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Essa preocupação de V. Ex.ª, eu acho muito válida, porque realmente isso é muito complexo e não se pode avaliar sob um enfoque, um ângulo só, porque, inclusive, temos de levar em consideração não só o valor nominal, como o valor real. Então, quando se compara o valor da prestação, que sobe termos nominais, quando se compara o saldo devedor, que sobe em termos nominais, e não se compara em termos reais, mas em termos nominais, a evolução do saldo devedor é uma curva crescente mesmo. É uma curva que sobe para depois chegar a zero no fim do prazo. E ela só começa a declinar a partir do 7.º, 8.º ou 9.º ano de pagamento da prestação. Em termos nominais, ela cresce mesmo. É uma curva semelhante a uma corcunda de camelo. É uma curva bem acentuada, em termos nominais, mas em termos reais é descendente. No entanto, o salário do mutuário, também em termos nominais, cresce. E cresce numa proporção mais rápida do que o valor da prestação. E para o mutuário há mais um outro aspecto. O seu saldo devedor, por exemplo, quando ele abate uma dívida, utilizando a conta vinculada do Fundo, em que o saldo devedor sofre uma redução drástica. Se por acaso ele quiser liquidar essa dívida numa época qualquer, ele não vai pagar aquele saldo devedor que o agente financeiro está contabilizando, porque a liquidação de uma dívida no Plano de Equivalência Salarial não é o saldo devedor apurado pela correção monetária trimestral, é o valor atual das prestações futuras, multiplicado pelo inverso do coeficiente de equiparação salarial. Veja que é complicado, mas a tradução é a seguinte: se um indivíduo, o mutuário que faz uma casa, obteve um financiamento por 20 anos, pagou durante 7 anos, ficou devendo 13 anos. Mas o valor atual das prestações desses 13 anos se nós trouxermos o valor atual dessas prestações os juros contratuais e serviços do plano inicialmente concedidos, será muito menor do que o produto do valor daquela prestação pelos 13 anos restantes, às vezes até metade, e isso, infelismente, não é transmitido ao mutuário, porque é uma regra de difícil concepção e explicação. Já disse isso a mutuários diversas vezes e percebi aquele ar de incompreensão, porque o sujeito não sabe o que é coeficiente de equiparação salarial, mas a vantagem da utilização da conta, em que reduz o saldo devedor drasticamente, ela repercute ainda mais na possibilidade de uma amortização antecipada do débito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Permita-me V. Sa. mas a cada correção monetária acresce o débito. Aquela importância que aumentou, que se sobrepôs ao débito que é a correção monetária, não corresponde praticamente a um novo financiamento pelo mesmo juro e prazo igual ao prazo inicial, menos um ano, menos dois anos, e assim sucessivamente? Quer dizer, o saldo que resta corresponde a um novo financiamento. Suponhamos esse cidadão que devia 75. Foi feita a correção, passou para 86, então esses 11 mil cruzeiros não correspondem, em sua essência, sob o aspecto aritimético, apenas, a um novo financiamento de 11 mil cruzeiros a um prazo já não mais de 240 meses, mas 228 meses, pelo prazo restante? Não corresponde a um novo financiamento?

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
259

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Em termos médios, corresponde.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É como se todo ano o BNH concedesse ao cidadão um novo financiamento pelo prazo restante, o prazo sempre diminui, se são 300 meses, mas, em 25 anos, no fim de um ano corrige. Então ele terá um financiamento correspondente a apenas 24 anos sobre a correção e assim vai-se superpondo um ao outro.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Agora acho que V. Exª. tem toda razão, quando a prestação é reajustada pelo mesmo índice em que é reajustado o saldo devedor. Então, à medida que se vai passando o tempo, o remanescente é como se fosse um financiamento novo na base do saldo devedor. Antigamente não era. Quando a prestação era reajustada em função do salário mínimo, não se dava isso. Então, era o antigo plano A, que está escrito neste documento, em que no fim do prazo o devedor ainda não tinha chegado ao saldo zero, poderia chegar eventualmente, se o salário tivesse corrido com uma rapidez muito maior que a correção. Mas, naquela época era às avessas que se davam as coisas, a correção monetária corria mais celeremente que o salário, então no fim do prazo a dívida estava liquidada e o BNH prorrogava por mais 50% de tempo para aquele mutuário. Hoje, com o Plano de Equivalência Salarial o prazo é fatal, improrrogável e irrevogável.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas haverá saldo ao término do prazo?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Pode haver a favor ou contra, mas quem paga este saldo não é mais o mutuário, é o Fundo de Compensação Salarial. Mas, hoje, a diferença que possa existir entre um e outro, para esse saldo, é muito diminuta, porque a prestação é reajustada pela mesma via que o saldo devedor.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Este Plano substituiu o Plano inicial, que estabelecia a prorrogação da dívida por 50% do prazo, caso no prazo de 15 anos o mutuário não houvesse pago e depois dos 22 anos, aí parece que o BNH não sabia como fazer, então criou o Fundo de Compensação de Avaliação Salarial.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Exato Quem pedia um empréstimo em 20 meses, podia pagar até em 30.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dr. Iório, o problema é a seguinte: Vou-lhe fazer uma pergunta, porque estou naquela posição que V. Sa. citou, do mutuário que dá aquele sorriso incrédulo de quem não acredita, e V. Sª notou que eu também dei um sorriso incrédulo porque não estou entendendo, e acho que a Comissão compartilha da minha posição. Estou vendo que em um ano cresceu. Para outras pessoas e outras fichas que tenho em meu poder, em 5 anos cresceu. V. Sa. disse que em 7 anos começa a diminuir, talvez por algun milagre ou jogo aritmético que eu desconheço. Pediria a V. Sa., se fosse possível, estabelecer, assim, um financiamento hipotético dentro do Plano de Equivalência Salarial, uma importância, de preferência na faixa social, com juros mais baratos e estabelecesse o comportamento do saldo devedor desse fianciamento durante os 25 anos. V. Sa. nos remeteria essa ficha de um mutuário hipotético, para que fizéssemos o cálculo? Quando efetivamente esse saldo baixa? Por que se corrige? Veja V. Sa. que 75 mil cruzeiros, em um ano corrigiu 24 mil e a prestação está em 700 cruzeiros. Ele não pagaria 24 mil de maneira nenhuma em um ano. Então aumentou o débito e assim sucessivamente. Mas o BNH teima em dizer que não, mas no fim de certo tempo ele paga. De modo que pediria a V. Sa. que encaminhasse, numa colaboração inestimável a esta Comissão, os cálculos de um mutuário hipotético, projetada a inflação, que bastaria ficar na área, já não digo atual, mas numa inflação razoável de 25 ou 30%.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Isso no Plano de Equivalência Salarial, porque no Plano de Correção Monetária se corrige a prestação. Há dois planos no Banco, esse que reajusta a prestação uma vez por ano e um outro que reajusta a prestação de três em três meses. Esse último, de 3 em 3 meses, é chamado de Plano de Correção Monetária, o antigo Plano B. Mas esse, como a correção monetária é simultânea de 3 em 3 meses e pelo mesmo coeficiente, ele fecha como se fosse uma Tabela Price, reajustada e fecha com uma curva perfeita. Esse de Equivalência Salarial é que, como as duas correções agora são iguais, mas antes não eram, tem uma diferença.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas no Plano de Equivalência Salarial, o Saldo devedor é corrigido trimestralmente. A prestação é que é anual, agora, o saldo é cumulativo. Então eu pediria a V. Sª que mandasse esse exemplo e, também, um exemplo daquela liquidação antecipada, que tomaria por base um trabalho de dois salários mínimos. Em quanto estaria o seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço nos cinco anos? Ele tirou um financiamento, cinco anos atrás na ordem, vamos dizer, de 350 UPCs. Então V. Sª também faria um demonstrativo do comportamento desta dívida com as reduções dentro dos 20 anos para comprovarmos se efetivamente essa dúvida desaparece, e, assim reduziríamos o nosso debate.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Quero alertar V. Exª que a pequena diferença que possa ocorrer, o mutuário não paga por ela, quem paga é o Fundo de Compensação Salarial.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A propósito, em quanto monta esse Fundo de Compensações Salariais?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Mais ou menos em torno de 250 a 260 milhões de cruzeiros, porque na primeira prestação o mutuário pagava mais uma prestação que era o prêmio de seguro para esse Fundo. Hoje, como as correções são simultâneas, praticamente iguais, ORTN no reajuste e ORTN na correção monetária, dispensou-se esse prêmio de seguro e só existe esse fundo remanescente, que só pagou cerca de 30 milhões, ainda tem 250 milhões aguardando se encerrem o prazo para apurar algumas contas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa filosofia do BNH estabeleceu uma inovação, a que todos temos que nos adaptar, e a razão desta CPI é justamente esta, encontrar uma fórmula para minimizar esta correção monetária, principalmente na área de menor poder aquisitivo, porque na compra e venda, aprendi que há três fatores, coisa, preço e consentimento. Nos contratos do BNH há coisa e consetimento, o preço não existe, é meramente estimativo. Houve uma inovação em termos de Direito Civil — **res, prestius et consensus** — em que o preço desaparece praticamente. Aliás, no contrato há uma cláusula estabelecendo que ele é meramente estimativo. De modo que pediria a V. Sª que nos trouxesse à Comissão estes dados de utilização do FGTS na evolução de um caso hipotético. E uma última pergunta. O dinheiro do BNH custa o juro, a correção monetária e mais as despesas do captador, inclusive propaganda? Vemos na televisão, rádio e jornais propagandas vultosas, que devem custar grandes quantias a essas entidades financeiras, aos agentes financeiros. Tudo isso deve ser acrescido ao custo operacional, para captar e aumentar os seus recursos. Bem, isso custa determinada importância. Com os novos planos, segundo nos informou o Dr. Mauricio Schulman, Presidente do BNH, a correção monetária fica abaixo dos verdadeiros índices de inflação. Há uma defasagem, que são os chamados subsídios que o Banco Nacional da Habitação já está levando a esses financiamentos de menor valor. Então, há essa diferença. Perguntaria: de onde fluem os recursos para fazer face a essa diferença?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — A diferença que V. Exª se refere é em relação ao agente?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Explico-me. O dinheiro custa para o captador 3% ao mês, porque é a percentagem que ele está pagando. Vamos admitir que não haja qualquer despesa promocional do agente financeiro, ou seja, que os 3% que paga custem realmente 3%. Ele aplica aquele dinheiro ao mutuário. É evidente que ele cobrará mais, porque, se financiar por menos, perderá dinheiro.

O SR. DEPOENTE (Owaldo Iório) — Certo

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Virá, então, a **débâcle** financeira e a organicidade da empresa virá por água abaixo, até à falência. Assim, ele deve cobrar mais. Por outro lado, o financiamento está saindo na base de 26%, neste ano, segundo o Dr. Mauricio Schulman. Ora, então, há 10% de diferença. E de onde vêm os recursos para fazer face a essa diferença, se o meu dinheiro custa mais do que o empréstimo? Tem que haver alguma fonte que supra essa diferença.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não ocorre exatamente assim.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas, em princípio, assim parece à pessoa menos avisada e ao que não é técnico, porque esse mecanismo do Banco Nacional da Habitação é complicado.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Por exemplo tenho aqui uma apuração resultante do financiamento "custos e rendas médias do sistema", em porcentagem do financiamento imobiliário médio de todos os agentes externos. Então, tenho o custo operacional médio — isso num semestre — de 1,60%, que compreende o custo administrativo, o custo de propaganda e o custo patrimonial. Globalmente, é 1,60. O custo financeiro médio é 16,79%, que compreende comissões e taxas, juros e correção monetária. Então, dá um custo total médio de 18,39%, em relação ao financiamento imobiliário médio. São os custos das empresas do sistema...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Fui bancário, do Banco do Brasil. Admito que o custo operacional seja 1,60% sobre o capital mutuário, mas estranho a segunda afirmativa de V. Sª, quanto ao custo financeiro. É muito dinheiro.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Sim, é dinheiro.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Se eles pagam 3% ao mês, como pode custar 16 ao ano?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não, o custo financeiro para o agente...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Do dinheiro do agente, mas não é o agente que paga a correção monetária?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — O agente não ganha dinheiro de graça. Ou ele recebe do BNH e tem que pagar ao BNH, ou recebe do público e tem que pagar ao público.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ah! É no semestre?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Sim, no semestre.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Ah! No semestre. Perfeito.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Então, do lado dos custos, o operacional médio é 1,60%; o financiamento, 16,79%; e o custo total médio, 18,39%. A renda de financiamento imobiliário, considerando comissões e taxas, juros e correção monetária, eleva-se a 17,01%; outras rendas, como aplicações, outros exercícios e diversos, 2,94%; renda total média, 19,95%. Isto dá uma margem líquida, por semestre, de 1,56%, em relação ao financiamento imobiliário e, no ano, cerca de 3,1%.

O SR RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer que essa é a rentabilidade dos agentes...

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — É a rentabilidade do sistema global — 1,56% por semestre, vamos dizer, 3,2% ao ano sobre o valor médio do financiamento...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — ... ou seja, 0,4% ao mês.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — É. V. Ex.ª sabe quanto é, mais ou menos, essa mesma conta feita para os Estados Unidos? É bem menos do que isso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Estou achando pequena essa margem de lucro.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Está pequena?

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — 1,56% para os agentes financeiros?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — 3% sobre o valor dos financiamentos. V. Ex.ª acha pequena? Bom, então é uma boa notícia para os agentes, porque, nos Estados Unidos não chega a 1%.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não, não acho pequena. Estou perguntando se os agentes se contentam com uma rentabilidade de 1,56% por semestre.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Por semestre.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — São empresas privadas, empresas financeiras, que objetivam lucros.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — São milhões de financiamentos. Já não temos o ativo do Sistema, em mais de 100 bilhões? É pouco, mas em relação ao montante, é muito grande.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É bem verdade que é o dinheiro que ele captou, não é sobre o capital dele. Estou cometendo um engano de projeção. É sobre a captação.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — O dinheiro do agente é muito pequeno em relação ao dinheiro utilizado por eles. O Presidente Schulman mostrou que, no ativo do Sistema, só o BNH já tinha aplicado 21 bilhões para os agentes financeiros do SBPE. E o capital das empresas do Sistema Financeiro de Poupança e Empréstimos é de apenas dois bilhões. Só o BNH já colocou 10 vezes mais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — De fato é uma rentabilidade bastante alta. Coloquei o raciocínio ao inverso. Receba V. S.ª as minhas escusas, porque eu estava analisando a rentabilidade do capital dele, mas o capital não é dele — ele capta. O capital dele é pequenissimo.

Dr. Iório, agradeço a V. S.ª as informações e o depoimento e solicito que nos encaminhe aqueles dados.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Vou providenciar o mais rápido possível.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Nada mais tenho a perguntar, porque irei examinar, em profundidade, o relatório de V. S.ª e, se tiver qualquer dúvida, entrarei em contato com V. S.ª através de correspondência e até pessoalmente, se for o caso. Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Pois não.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra, para inquirir o Dr. Oswaldo Iório, o Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do MDB do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Iório, o Presidente Schulman anunciou depoimento e se referiu a uma política destinada a gerar recursos para investimentos de rentabilidade social, isto é, para subsidiar programas e projetos na área social, atingindo inclusive os agentes através de um processo de juro diferenciado. Os critérios deste processo são os mesmos para os agentes filiados ao Sistema, isto é, são os mesmos para o estatal, a Caixa Econômica, para os agentes vinculados a conglomerados financeiros, os agentes independentes? Ou para cada tipo de agente há um critério?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — O critério do Banco é uniforme, universal, geral para todos os agentes, não há distinção. O que se faz para uma sociedade de crédito se faz para uma APE e para uma Caixa Econômica. É um sistema único.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Em outras palavras, o estímulo que se propicia à Caixa Econômica para o subsídio é o mesmo que se faz para uma rede privada, inclusive independente?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Exatamente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dentro da política de fortalecimento da rede privada, em consonância com a própria política adotada oficialmente pelo Governo da República — e muito bem adotada, por sinal, repito enfaticamente — o atual limite de operações dos agentes não deve ser remanejado?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — V. Ex.ª fala do limite máximo de 3.500 UPCs?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não, do limite de operações em termos do patrimônio, hoje, se não me engano, definido em 30 vezes o patrimônio.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Esta regra é inclusive estabelecida pelo Banco Central, e parece-me razoável este limite, porque aumentar mais do que isto seria incorrer num risco bem maior. Achamos que não havia necessidade de se fazer elevação desse teto, porque não vimos grande vantagem prática nessa medida, uma vez que não detectamos até hoje nenhum ponto de estrangulamento em virtude desse limite. As empresas são as primeiras entidades a sentir qualquer limitação feita pelo BNH. Quando há qualquer providência ou norma que emane do BNH e que por acaso provoque alguma restrição, as empresas imediatamente se reúnem e transmitem ao BNH seu ponto de vista. Discutimos, dialogamos e, em geral, quando as críticas têm procedência, o BNH costuma sempre aprová-las. O grau de relação com a ABECIP, a associação que congrega todos os agentes do Sistema, é praticamente perfeito. Há um entendimento muito grande, e eles também, por sua vez, compreendem bem quando as medidas governamentais ou as próprias medidas do BNH vêm no sentido de coibir certas coisas, como esta, recente, do Conselho Monetário 386. Assim, não temos nenhuma reivindicação de agentes da parte desse limite. Acreditamos que esteja operando razoavelmente, e não há por que modificar esta norma, a menos que outros acontecimentos surjam.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª não considera que esta norma seja um dos fatores a contribuir para o privilégio do agente financeiro estatal, a Caixa Econômica, em relação aos agentes financeiros da empresa privada?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não; não acredito que haja privilégio para a Caixa Econômica. Esta instituição tem 115 anos de existência — estou fazendo propaganda da caderneta de poupança — é centenária, já existia muito antes do nosso sistema, que não tem 10 anos. Ela tem um papel muito importante a cumprir no Sistema. Especialmente agora, em que há um entrosamento muito perfeito entre a Caixa Econômica e o BNH, esse entendimento faz com que a Caixa Econômica sirva para nós como um elemento regulador de mercado. Então, procuramos incentivar a Caixa, no sentido de empenhar-se um pouco mais nessas operações de cooperativa, para ver se, através do exemplo da Caixa, ela induza os agentes a operarem em faixas mais baixas. E ela tem servido não só para esse papel — e acho que ainda vai ser muito mais estimulada — mas, também, ela pode regular preços de mercado, uma vez que tem grande capacidade de investimento, de financiamento. A Caixa Econômica é um instrumento muito válido para nós, e não acredito que ela prejudique a ninguém, nem mesmo com todos os seus 70% de captação de poupança. Nem mesmo assim ela prejudica o Sistema, porque tem crescido de maneira acelerada. Acho que não há problema nesse particular.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Devo esclarecer que não sou contra a Caixa Econômica, mas apenas a favor do aquecimento da empresa privada, que pode dar uma contribuição preciosa ao sistema. Acho inclusive que a empresa privada fortalecida dá ao banco, como orientador e responsável executor da política habitacional, muito mais ingerência, porque, na medida em que um agente financeiro estatal ocupar uma parte vultosa do mercado, a autoridade do banco,

como executor da política habitacional, pode ficar reduzida, porque aí é órgão público. A ingerência do banco na rede particular pode ser maior e disciplinar melhor o programa do Sistema Financeiro de Habitação.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — O BNH tem procurado aquecer bastante essas empresas. Até vou citar um exemplo rápido. Tínhamos um sistema de assistência financeira aos agentes, que era inespecífica. Ela dependia de parâmetros contábeis da empresa. Se tivesse captação de recursos "x", letras imobiliárias "y", mais capital, mais reservas "z", em função desses parâmetros, de uma fórmula cabalística, ela teria assistência financeira para uso inespecífico. O Banco não saberia para que seria aplicada essa concessão de assistência financeira. Modificamos isso a partir de 74. O Presidente Schulman teve oportunidade de falar a este respeito, na RC-36. Passamos a fazer, mais recentemente, também, o financiamento à produção de habitações, a fim de não deixar que as empresas fiquem sem capital de giro na fase de produção, e fazemos redesconto das cédulas hipotecárias na fase de comercialização. Então, quanto mais ela produzir, mais terá no banco, não só na fase de produção, como também na fase de comercialização. Isso tudo visou a desvincular a assistência do banco daqueles parâmetros contábeis, às vezes limitativos, ao passo que a nova figuração é no sentido de fortalecer a empresa. Quanto mais forte a empresa, mais forte ficará; quanto mais fraca, mais fraca ficará, porque se ela é fraca, não tem desenvolvimento muito grande, nem recursos à altura. Para as que se enfraquecem, às vezes, no decurso do tempo, temos planos de recuperação econômica. Temos agido assim com algumas empresas. Às vezes se dá assistência às próprias empresas com os mesmos acionistas e, outras vezes, se faz um plano de recuperação com outros acionistas de empresa, mas sempre no sentido de fortalecê-la. Tenho a impressão de que, nos últimos dois ou três anos, as empresas têm-se fortalecido mais rapidamente do que se vinham fortalecendo anteriormente.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esse plano de recuperação econômica a que V. S.ª se refere aplica-se somente às empresas de grupos liquidados?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não. Há uma etapa no nosso procedimento administrativo. Há empresas boas, fortes, que não dependem do BNH, não recorrem a ele, nem usam assistência financeira do BNH. Dessas não tomamos conhecimento a não ser através de inspeções normais etc. E há empresa que as vezes enfrenta uma situação financeira ou econômica um pouco difícil, mas o banco, examinando suas condições e sua administração, verifica que a empresa é recuperável no tempo. Então faz um modelo econômico e estabelece: "Bem, se essa empresa receber um financiamento, uma assistência financeira de "x" cruzeiros, num prazo razoável de sete, oito anos, bem administrada, ela vai atingir seu **break even point**". Então promove a recuperação da empresa, através de assistência financeira, com a mesma administração. Outras vezes o Banco reconhece que a empresa, com aquela administração, jamais será recuperável, embora o seja potencialmente. Então o Banco faz com que os proprietários da empresa negociem com outro grupo que mereça confiança maior, o qual receba o tal plano de recuperação econômico-financeira. Essa empresa deslancha e, no fim de quatro a seis anos, atinge o seu ponto de equilíbrio. E há aquelas que são irrecuperáveis, tanto do ponto de vista da empresa, como do ponto de vista do empresário. Para essas a solução é a liquidação, não têm nada a ver com o plano de recuperação. A empresa em liquidação é irrecuperável, porque chegou a um ponto em que um plano de recuperação econômica iria exigir um montante de recursos tal que o Banco não teria condições nem coragem de aplicar, porque a empresa levaria talvez quinze a trinta anos para atingir o seu ponto de equilíbrio, se muito bem administrada, o que, a prática revelou, não tem ocorrido nesses casos concretos. Essa é a medida extrema, que o Banco só utiliza em último recurso. Mas temos aplicado os outros planos com relativa facilidade. Já fizemos, entre recuperação com controle acionário e recuperação, mudando de controle acionário, talvez uns vinte planos de recuperação.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Vige há muito tempo esse sistema do plano de recuperação?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Anteriormente à nossa gestão, no Banco, não existia com o nome de "plano de recuperação" e nos moldes como o montamos. Este plano foi elaborado de 1974 para cá, praticamente em 1975, porque achamos que era necessário. As empresas, às vezes, atravessam situações conjunturais que, com um determinado plano, com auxílio, com um capital, já não digo semente, mas coadjuvante são superadas e as empresas se tornam sadias. Isso é relativamente novo. Pelo menos com essa denominação e com esse espírito, é de 1975 para cá.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esse plano de recuperação econômica é um instrumento eficaz para evitar a liquidação das empresas?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — É. Bem, já aplicamos, como eu disse, cerca de vinte.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E até que ponto ele é eficaz, ele antecedeu a liquidação do LUME, por exemplo?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Quando ingressamos no Banco, o Grupo LUME, por exemplo, já estava praticamente no pelourinho. O Banco não tinha mais relações com o LUME. Estavam suspensas a carga de letras imobiliárias e a assistência financeira, porque a empresa já se tinha revelado incapaz de solver seus compromissos e chegar a bom termo. Procuramos estudar sua posição e só aplicamos a medida, porque não tínhamos outra alternativa, por verificar que a empresa era inteiramente irrecuperável pelos nossos processos normais. Então, para esse tipo em que os planos de recuperação econômico-financeira ou a troca de controle acionário não resolve, aplicamos medidas extremas, como foi o caso. O Banco relutou muito em tomar essa medida, porque ela sempre tem repercussão drástica no mercado, gera tensões sociais. Quando ingressamos no Banco, logo a seguir, veio a intervenção do Grupo HALLES, e o mercado estava muito tumultuado. Não era conveniente, na oportunidade, que se tomasse outra medida drástica daquile tipo. Tivemos que chegar lá, porque essa empresa, absolutamente, não chegaria a bom termo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O responsável pelo Grupo LUME esteve nesta Comissão e declarou, na oportunidade, que o BNH havia indicado à COPEG um diretor para que ele tivesse a missão de resolver o problema do Grupo.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — O Dr. João Batista?

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª confirma essa declaração do Sr. Lynaldo Uchôa?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não, o BNH não indica. Até hoje não indicou.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Iório, o Presidente Schulman falou, aqui, em determinada parte de seu depoimento, que o BNH conteve a letra imobiliária. Por quê?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Bem a letra imobiliária é um papel que achamos muito perigoso, porque ela servia de subencaixe para as empresas dos agentes financeiros do Sistema. Então, uma empresa "A", que devia ter um subencaixe da ordem de 7% das disponibilidades, tinha esse subencaixe em letras da empresa "B". A empresa "B" tinha letras da empresa "C". E, assim, se formava um círculo. Na época de alguma dificuldade financeira, na época daquela intervenção e de falta de liquidez no mercado, essa letra imobiliária contamina todas as empresas, porque uma passa a querer receber suas letras de um lado, outra de outro, e gera uma instabilidade tremenda no Sistema. Assim, a política do Banco tem sido a de procurar manter, em termos relativos, a letra imobiliária, para não sufocá-la com muita ansiedade, mas não deixar que ela cresça. Em termos relativos, as letras imobiliárias estão perdendo terreno, mas, visivelmente, estão em cerca de 9 bilhões de cruzeiros contra 70, 80 e tantos das cadernetas. Mais ou menos, é dada uma carga de máquinas aos agentes — como chamamos lá — na proporção do resgate das letras que o agente apresenta. Então, ele mantém mais ou menos, aquele nível, e temos idéia até de fazer uma política um pouco mais drástica: fazer com que ela caia, mesmo em termos relativos, um pouco mais rapidamente. Já caiu bastante. Tenho, aqui, um quadro que mostra que, em 1967, por exemplo, as letras imobiliárias representavam 24% dos recursos do SBPE; depois atingiram 27%, 29% e 32%, e, em 1971, representavam 31% dos recursos do SBPE. Hoje, elas representam 10%, apenas, dos recursos do SBPE. E as cadernetas de poupança, que começaram com 12%, hoje representam 62%. Os recursos do BNH representam hoje 25%, e já representaram 42%. Então, o que se verifica, através do gráfico, é um alargamento muito grande das cadernetas, um estreitamento bem sensível das letras imobiliárias e uma relativa estabilização nos últimos 5 anos dos recursos do BNH, com tendência também a reduzir, devido ao crescimento acelerado dos recursos do público.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A mesma política de contenção é feita em relação às letras imobiliárias, jogadas no mercado internacional?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — É a mesma coisa. No mercado internacional, isto ocorre desde que a nova administração do BNH, quando ingressou, já não permitiu que as letras imobiliárias dessem respaldo a empréstimos externos. Há uma resolução do Banco Central, que diz que o empréstimo externo pode ser respaldado pelas letras imobiliárias, desde que haja anuência do BNH. E este Banco jamais nestes dois anos e meio, anuiu a essa operação, embora eles possam fazer, através de operações triangulares, um depósito com letras imobiliárias no exterior. Mas não é absolutamente intenção do Banco permitir essa abertura para o exterior, como não está permitindo para o interior.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Iório, a alienação de agentes financeiros, de grupo para grupo,

Caixa: 4 Lote: 10 PRC Nº 112/1976 260

só pode ser feita com a interveniência do BNH, ou pode ser feita sem essa interveniência?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Não. Em geral, quem vende a empresa é o empresário. Quando o Banco não participa da transação, ele comunica ao Banco, e este vai verificar se os novos diretores têm credenciais para isto, se o Banco Central aprova, etc. Mas, quando ele vende a empresa para uma outra, que necessita da interveniência do BNH, porque se faz necessária a alocação de recursos financeiros, então o Banco participa, mas não é necessariamente obrigatório. O dono de uma empresa pode vendê-la a outra pessoa qualquer, desde que depois submeta os nomes à aprovação do BNH, que, por sua vez, vai ao Banco Central.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O BNH de algum tempo para cá, proibiu, através de ato próprio, às Sociedades de Créditos Imobiliários vinculadas às construtoras que financiassem construtoras do mesmo grupo?

O SR. DEPOENTE Oswaldo Iório) — Sempre foi proibido.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Mas, como é que se verificou em grupos em liquidação?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — A verificação nem sempre o Banco consegue fazer no momento. Na liquidação, às vezes, é mais fácil de se perceber que há um grupo vinculado. Mas é proibido ser agente financeiro e ser construtor ao mesmo tempo. Há regras expressas, normas expressas do Banco, que proíbem essa vinculação. Mas, às vezes, eles fazem até com nome de terceiras pessoas, prepostos, e é difícil se apurar.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — V. S.ª poderia ter a bondade de dar uma definição clara da área das APEs?

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — A área das ex-Associações de Poupança e Empréstimos é local. Elas não têm, como as SCI, âmbito regional. Elas têm âmbito local, do município onde estão sediadas e dos municípios circunvizinhos. Trata-se de uma instituição mais para atomizar o Sistema, porque elas são muito pequenas, são muito fracas. As APEs são muito fracas, têm uma área de atuação muito restrita ao local, funcionam razoavelmente bem em termos de administração, porque são pequenas, mas não têm porte: são instituições um tanto frágeis e procuram, tanto quanto possível, trabalhar um pouco mais na área de baixo, se possível na área de cooperativas, mas não têm essa circunscrição regional como têm as APEs, abrangendo 2, 3 Estados. Elas são muito localizadas. E a idéia foi fazer mesmo nos moldes americanos essas instituições, muito disseminadas pelo País, em ponto pequeno, para resolver problemas locais e deixar as sociedades para problemas estaduais e regionais.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Iório, quero agradecer. Tinha várias perguntas a fazer, mas, em face do adiantado da hora, quero agradecer muito pela maneira como V. S.ª respondeu às minhas perguntas. Quero registrar, aqui, que tinha razão quem, depondo nesta Comissão, definiu V. S.ª, Dr. Oswaldo Iório, como um dos artífices a garantir a eficiência do Sistema Financeiro de Habitação.

Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Oswaldo Iório) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não há mais Parlamentares que desejem inquirir o Dr. Oswaldo Iório, Diretor do Banco Nacional da Habitação. O depoimento de S. S.ª também foi mais uma contribuição aos trabalhos desta Comissão Parlamentar de Inquérito, que hoje realiza a sua 18.ª Reunião. Esta CPI está convocada para amanhã, às 9:30 horas. Ouviremos amanhã, mais três depoimentos: do Dr. Hélio Edwal de Salles Lopes, Diretor da Carteira de Operação de Natureza Social, do Banco Nacional da Habitação; do Dr. Honório Petersen Hungria, Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais, do Banco Nacional da Habitação; e do Dr. Alberto Klumb, Diretor da Área de Programas Especiais e PLANASA, do Banco Nacional da Habitação. Na próxima semana realizaremos uma reunião interna da Comissão, para decidirmos sobre a necessidade ou não de outros depoimentos nesta CPI, para que haja tempo hábil para elaboração do Relatório da CPI. Agradecemos a V. S.ª, Dr. Oswaldo Iorio, que como já definiu o ilustre Deputado Mac Dowell Leite de Castro, é um dos alicerces deste poderoso organismo nacional, o Banco Nacional da Habitação, que tem como dever principal executar a política habitacional, estabelecida pelo Governo da União.

Está encerrada a sessão, com os agradecimentos a quantos dela participaram. **(Palmas.)**

19.ª Reunião, Realizada em 12-8-1976

1.º Depoente: HÉLIO EDWAL DE SALLES LOPES
Diretor da Carteira de Operações do Banco Nacional da Habitação — Rio

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Havendo número legal, declaro abertos os trabalhos da 19.ª reunião da Comissão Parlamentar de Inquérito destinada a investigar o desempenho de todos os órgãos ligados ao Sistema Financeiro de Habitação.

A Secretária fará a leitura da Ata da reunião de ontem.

(Leitura da Ata)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Está em discusão a Ata. Não havendo restrições considero-a aprovada.

Convidamos o Dr. Hélio Edwal de Salles Lopes a tomar assento à Mesa dos nossos trabalhos.

(Leitura do Curriculum Vitae do Depoente)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Vamos ouvir o compromisso legal de S. S.ª

(O Depoente presta o compromisso legal)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Dr. Hélio, V. S.ª disporá de 30 minutos para uma exposição sobre as atividades da Carteira que dirige no Banco Nacional da Habitação. Posteriormente, V. S.ª será interpelado pelo Relator-Geral e, alternadamente, por Deputados da Aliança Renovadora Nacional e do Movimento Democrático Brasileiro.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, recebemos o convite para acompanhar o Presidente e os companheiros de Diretoria do BNH em sua convocação por este Colegiado como uma honrosa oportunidade para um debate construtivo sobre o problema da habitação popular no Brasil e a forma como vem sendo enfrentado pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

Estamos seguros de que, através dos numerosos depoimentos que foram trazidos a esta Comissão e da livre discussão dos complexos e variados aspectos que conformam o tema, o Poder Legislativo oferecerá ao Governo e ao povo brasileiros contribuição das mais valiosas para que objetivos válidos sejam atingidos, identificadas novas alternativas de ação, aprimorados métodos e instrumentos, tudo isto redundando em crescentes benefícios para a comunicação nacional.

1. Campo de ação da Área de Programas de Natureza Social do BNH

Dentro da estrutura administrativa do BNH, toca-nos a supervisão da Área de Programas de Natureza Social, responsável pela canalização dos recursos do Banco destinados aos projetos integrantes do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP).

Apesar de tratar-se de uma Área que, pelo seu próprio caráter, exige uma presença mais direta do Poder Público e do BNH, também nela o Banco atua como instituição normativa e organismo financiador de segunda linha, operando através de Agentes Financeiros e Promotores vinculados aos Governos Estaduais e Municipais: as Companhias de Habitação Popular (COHABs) ou órgãos assemelhados.

Por intermédio das COHABs ou das instituições financeiras estaduais, o BNH orienta e financia projetos vinculados a uma variada gama de atividades, relacionadas direta ou indiretamente com a habitação popular, para as quais são dirigidos os seguintes tipos de empréstimos:

— Aquisição de terrenos destinados à construção de conjuntos habitacionais;

— Planejamento e administração da construção de conjuntos habitacionais;

— Produção e comercialização de lotes urbanizados;

— Construção de conjuntos habitacionais;

— Aquisição de conjuntos habitacionais prontos, em execução ou a executar;

— Construção de habitações em terrenos já pertencentes aos beneficiários finais;

— Ampliação e/ou melhoria de habitações;

— Infra-estrutura de conjuntos habitacionais (terraplenagem, drenagem, galerias de águas pluviais, obras viárias, pavimentação, redes de água potável e de esgotos, energia elétrica, comunicações, etc);

— Construção de equipamentos comunitários em conjuntos habitacionais (escolas, centros de saúde, centros comunitários, equipamentos de recreação e lazer, instalações comerciais, etc);

— Capital de giro às COHABs e órgãos assemelhados;

— Assistência técnica às COHABs e órgãos assemelhados.

2. Caracteristicas básicas dos projetos habitacionais do BNH na Área de Programas de Natureza Social

1. destinam-se a familias com renda máxima equivalente a cinco salários minimos fiscais (Cr$ 3.840,00) ou a 22 Unidades Padrão de Capital do Banco — UPC (Cr$ 3.401,20);

2. o comprometimento máximo da renda familiar com a prestação do Financiamento habitacional varia de acordo com o nivel de renda e o tamanho da familia, alcançando um máximo de 25% para uma familia de 5 pessoas com renda de 22 UPC (Cr$ 3.401,20);

3. o valor máximo de cada Financiamento não pode exceder 500 UPC (atualmente Cr$ 77.300,00), respeitados, evidentemente, os limites individuais de comprometimento da renda familiar.

A grande peculiaridade, entretanto, das habitações financiadas pelo BNH através das COHABs é que elas são comercializadas por um preço sensivelmente inferior ao de mercado, por não incluirem em seu valor de venda a margem de lucro normalmente atribuida à intermediação dos incorporadores imobiliários e receberem, também, significativo subsidio do Poder Público, em margens variáveis segundo a clientela a que se destina cada projeto. Em muitos casos, por exemplo, os terrenos são transferidos pelas Prefeituras às COHABs a título gratuito e incorporados ao custo da habitação por um valor simbólico. Na quase totalidade dos projetos, não são repassados aos adquirentes das habitações os gastos públicos com a urbanização dos conjuntos, evitando-se, sempre, a incidência, no preço de venda, dos investimentos em obras de equipamentos comunitários. Podemos, então, afirmar, que, no momento da comercialização, o valor real de uma habitação COHAB, a preços de mercado, é superior em, pelo menos 30 ou 40%, ao preço que será pago pelo adquirente.

Além do subsidio representado pela diferença negativa entre custo de produção e preço de venda, e tendo-se em conta que a esmagadora maioria dos compradores de habitações construidas pelas COHABs, com recursos do BNH e dos Estados ou Municipios, receberá Financiamentos inferiores a 400 UPC, por concentrarem-se na faixa de renda entre 2 e 4 salários minimos, convém ressaltar o outro subsidio representado pelas taxas de juros dos financiamentos, bem inferiores às cobradas nas demais faixas do mercado.

Com efeito, os juros máximos cobrados pelo BNH em empréstimos habitacionais às COHABs na etapa de comercialização, elevam-se a 3,7% anuais, em circunstâncias em que o custo de captação dos recursos do Banco, neste computados os juros pagos ao FGTS e os custos administrativos do BNH, não são inferiores a 5% anuais. Considere-se, no particular, que a taxa de juros média dos empréstimos do BNH às COHABs, dentro do PLANHAP, em função dos diferentes valores unitários de Financiamentos a serem concedidos nos diversos projetos, não deverá superar os 2,5% ao ano, no qüinqüenio 1975/1979.

Isto só é possivel porque, nos empréstimos destinados a habitações a serem comercializados com familias de renda mais elevada, o Banco cobra taxas de juros mais altas, suficientes para cobrir os resultados financeiros negativos de suas aplicações nos empréstimos para habitações populares. Verificamos, assim, que, através das taxas de juros, o Sistema Financeiro de Habitação, que tem no BNH seu órgão central, constitui importante instrumento da politica de redistribuição de renda, enfatizada no Governo do Presidente Geisel e que se encontra consagrada nas diretrizes eminentemente sociais do Segundo Plano Nacional de Desenvolvimento.

Tendo-se em conta que a correção monetária entre julho de 1975 e julho de 1976 foi de 26,7%, podemos concluir que todos os mutuários do Sistema que pagavam prestações de até Cr$ 150,00, tiveram as mesmas prestações diminuidas ou sem acréscimo, pois o incentivo fiscal foi suficiente para absorver completamente a correção monetária e, inclusive, reduzir o valor, em cruzeiros, das prestações, em niveis que atingiram 53,3%, para aqueles que pagavam Cr$ 50,00 mensais e 13,3% para os que pagavam Cr$ 100,00 por mês.

A significação do alcance social da nova sistemática de incentivo fiscal instituida pelo Governo do Presidente Geisel para o setor habitacional cresce de importância quando se considera: I) que, anteriormente, tal incentivo se restringia àqueles que tivessem imposto de renda a pagar, o que excluia, na prática, todas as familias pertencentes ao mercado das COHABs, ou seja, as que auferiam, mensalmente, menos de cinco salários minimos; II) a diferença entre as percentagens de reajustamento do salário minimo (44,1%, em 1976) e da correção monetária das prestações habitacionais (26,7%). Isto pode ser facilmente verificado no Quadro n.º 1 e no Gráfico que o segue.

No Quadro n.º 3 se comprova, por exemplo, que uma familia que ganhasse 1,27 salários minimos fiscais, em janeiro de 1974 (Cr$ 397,80) e que pagasse uma prestação mensal de ..... Cr$ 99,47, destinando, portanto, ao financiamento habitacional 25,0% de sua renda, necessitaria, em 1976, para o mesmo fim, de apenas 15,1% de sua remuneração.

3. As realizações do BNH e dos seus Agentes no campo da habitação popular

As COHABs não constituem os únicos Agentes do Banco com realizações no setor habitacional destinados às populações de baixa renda. Através do Programa de Cooperativas Habitacionais, de Agentes do Mercado de Hipotecas, dos Institutos de Previdência dos Estados e do Programa de Refinanciamento da Aquisição de Materiais de Construção (RECON), o Banco tem financiado habitações para familias de trabalhadores e dos estratos inferiores da classe média.

As COHABs, entretanto, são os Agentes específicos do BNH para os projetos habitacionais destinados às populações de menores recursos. Por esta razão e, também, porque outros companheiros de Diretoria, responsáveis pela supervisão de outras Áreas Operacionais do Banco, trarão a essa Comissão informações sobre as respectivas atividades, cingir-nos-emos, nesta ocasião, aos projetos financiados através da Área de Programas de Natureza Social, onde atuam as COHABs.

Desde 1964 até julho último, o BNH aprovou, na Área de Programas de Natureza Social, empréstimos para construção de 325.769 unidades habitacionais. (1) O número de unidades referentes ao periodo de Governo do Presidente Geisel eleva-se a 91.590, representando, portanto, 39% do total referente aos dez primeiros anos de atividade do Banco. Estas cifras deverão ser consideravelmente ampliadas ainda no corrente exercício, e nos próximos, tendo em vista o grande número de projetos que se encontram em elaboração pelas COHABs e em análise nas diversas Delegacias Regionais do Banco.

A distribuição regional do número de unidades guarda relativa coerência com a da população urbana do País, conforme se poderá verificar das cifras abaixo:

Regiões	N.º de unidades financiadas	% s/total
Norte	15.495	4,8
Nordeste	93.038	28,6
Sudeste	130.950	40,2
Sul	34.640	10,6
Centro-Oeste	51.646	15,8
BRASIL	325.769	100,0

(1) V. Quadro n.º 5

Os recursos aplicados pelo BNH através da Carteira de Operações de Natureza Social elevavam-se a Cr$ 12.865 milhões, (2) em 31 de julho passado, considerando-se o valor atual da UPC, (154,60). Sua distribuição segundo o tipo de investimento apresentava o seguinte perfil:

Aquisições de terrenos	247,4
Construção de habitações e de lotes urbanizados	9.707,0
Ampliação e recuperação de habitações	93,2
SUBTOTAL	10.047,6
Infra-estrutura	2.253,1
Equipamentos Comunitários	564,3
SUBTOTAL	2.817,4
TOTAL	12.865,0

(2) V. Quadro n.º 7

Lote: 30 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
261

As cifras ora apresentadas não são suficientes, decerto, para afirmar que se tenha podido reduzir, em termos expressivos, a magnitude do problema habitacional das populações de baixa renda no País. Constitui, entretanto, fato alentador poder asseverar que aplicações da ordem de US$ 1,2 bilhão e a concessão de 326 mil Financiamentos, somente através de empresas públicas como COHABs e Bancos estaduais, representam um acervo que não encontra similar, no mesmo período, em nenhum país do mundo ocidental, inclusive os industrializados.

Por outra parte, não pode ser esquecido que o Brasil apresenta taxas de crescimento demográfico e ritmo de urbanização dos mais elevados do mundo, o que implica enorme demanda de recursos para investimentos de caráter social, **apenas para atender as novas necessidades oriundas desses fenômenos.**

Quando se consideram estes fatos, o enorme **deficit** habitacional acumulado antes do surgimento do BNH e, também, a circunstância de que o Governo não cogita de restringir o ritmo de urbanização através de medidas coercitivas à liberdade de movimento do cidadão, respeitando-lhe o direito de morar onde deseje, temos de concluir, com objetividade, que, a despeito do muito que existe a realizar, o esforço despendido até o momento, longe de representar motivo de desânimo, constitui significativa demonstração da capacidade imaginativa e realizadora do homem brasileiro.

4. Os Conjuntos-Problema

Não deve surpreender, entretanto, que, em um programa de execução descentralizada em país das dimensões do Brasil, e que já conta com mais de 600 conjuntos habitacionais, abrangendo centenas de milhares de habitações, promovidas por Agentes entregues a Diretorias que mudam a cada período governamental e até na mesma gestão administrativa, e construídas por centenas de empreiteiras, não se tenha podido evitar a ocorrência de erros na localização de alguns núcleos, na seleção dos adquirentes das habitações, ou na qualidade das obras executadas.

Neste particular, o Brasil não poderia constituir exceção, pois fatos similares sucedem em todos os programas habitacionais destinados a populações de baixa renda em qualquer país do mundo, inclusive os mais desenvolvidos e de menor área territorial.

Quem se dê ao trabalho de analisar os estudos comparativos preparados pelos organismos especializados das Nações Unidas sobre a evolução de tais Programas em países como os Estados Unidos, França, Austrália, México, Argentina e Chile — para citar, apenas, alguns — verificará que problemas como ocupação ilegal das habitações, atraso de pagamentos, depredação dos imóveis ou outras situações indicativas de estados carenciais em matéria de moradia, não constituem peculiaridade brasileira, demonstrando, apenas, que, em qualquer nação, independentemente do seu grau de desenvolvimento, a satisfação das necessidades habitacionais das populações pobres se apresenta como um dos maiores desafios oferecidos às autoridades públicas .

Ainda assim, porém, podemos afirmar com segurança que os conjuntos populares financiados pelo BNH que apresentam problemas de comercialização, representam proporção muito reduzida do total das habitações financiadas pelo Banco através das COHABs. A despeito disto, o esforço do BNH para resolver a situação de tais conjuntos, de maneira a reduzir a ocorrência, até sua eliminação, tem sido coroado de êxito.

Com efeito, através de empréstimos destinados à recuperação de habitações deterioradas, ou à execução de obras de infra-estrutura e de equipamentos comunitários, e da renegociação das condições financeiras dos contratos originais, reduzindo taxas de juros e ampliando prazos forma de diminuir as prestações mensais, a atual Administração do BNH conseguiu rebaixar de 91, em dezembro de 1973, para 27, em dezembro de 1975, o número de conjuntos que apresentavam problema de comercialização. O resumo a seguir oferecido é elucidativo dos resultados da ação do Banco neste particular (V., também, Quadros n.os 8 e 9).

	31-12-73	31-12-75
a) Número de conjuntos concluídos	548	601
b) Número de habitações postas à venda	179.253	201.803
c) Número de "conjuntos-problema" (1)	91	27
d) Total de habitações integrantes dos "conjuntos-problema"	15.359	3.619
e) Número de habitações **vagas** nos "conjuntos-problema"	9.750	1.775
f) Porcentagem dos "conjuntos-problema" s/total de conjuntos concluídos (C/A)	16,6	4,5
g) Porcentagem de habitações vagas em "conjuntos-problema" sobre total de habitações postas à venda (E/B) ...	5,4	0,9

1 — Conjuntos que apresentam mais de 20% das habitações vagas.

Dentro do mesmo propósito de normalizar a situação de todos os núcleos objeto de empréstimos anteriores do Banco, foram concedidos créditos suplementares, no valor de Cr$ 187,2 milhões (1.210.847 UPC), para conclusão ou recuperação de 10.871 unidades habitacionais, em nove conjuntos que se encontravam, alguns, com obras paralisadas há anos, outros, com habitações deterioradas. Na primeira situação, convém citar, como mais importantes, os conjuntos de Santo Eduardo, em Alagoas; Lages, em Santa Catarina; Carapicuíba, Bororé e Gualanezes, em São Paulo. (V. Quadro n.º 10)

5. Os atrasos dos Mutuários das COHABs no Pagamento das Prestações dos Financiamentos Habitacionais

Outro dos problemas que mais tem despertado comentários é o do atraso dos mutuários das COHABs no pagamento de suas prestações habitacionais.

Em primeiro lugar, não deve ser esquecido que os adquirentes das habitações COHABs são os que se encontram nos degraus inferiores da pirâmide de renda, apresentando, assim, segundo uma lei econômica universalmente aceita, o maior coeficiente de risco para as aplicações do Sistema. É sabido, também, que, quanto menor a renda, maior a incidência de despesas essenciais, de gastos incompressíveis, com a alimentação, no orçamento da família. Se a renda não se altera e sobrevém qualquer fato imprevisto, como sejam doença ou desemprego temporário, será mais fácil financiar o "deficit" mensal com o atraso do pagamento dos gastos com habitação — seja esta comprada a prazo, ou alugada — do que com a redução de um consumo alimentar já sabidamente baixo, com a suspensão do pagamento das prestações de bens duráveis, garantidos com alienação fiduciária, de execução fácil e imediata por parte dos credores comerciais.
Por outra parte, não se pode subestimar o fato de que, como empresas públicas, as COHABs são, com freqüência, levadas a assumir responsabilidades próprias de setores sociais dos governos estaduais ou municipais. Tal é o caso, por exemplo, da destinação a famílias removidas de favelas — por motivos de segurança física ou desabrigadas em conseqüência de fenômenos climáticos como as inundações — de habitações construídas com recursos originários de empréstimos do BNH, sem que tais famílias dispusessem de renda suficiente para pagar as prestações dos Financiamentos.

Apesar de o BNH vir concedendo empréstimos a Estados e Municípios para construção de "vilas de triagem" — conjuntos de habitações provisórias onde famílias que se encontrem em situação similar à descrita podem ser abrigadas por um determinado período, em uma atividade de cunho assistencial do Poder Público — algumas COHABs ainda têm determinado número de suas unidades habitacionais ocupadas, a título precário, com habitantes sem condições de pagamento. Poderíamos afirmar que, no caso, não se trataria de ineficiência da empresa como Agente do BNH, mas de sua utilização como instrumento do Poder Público detentor do seu controle acionário, para atender a situações emergenciais. Em tais condições, o Governo Estadual ou Municipal deverá cobrir o "deficit" operacional das COHABs onde o problema existe, exercendo comportamento equivalente ao adotado na cobertura de "deficits" operacionais das empresas concessionárias de serviços públicos no setor transporte, quando, por motivos de caráter social, o Governo decide manter as tarifas abaixo do custo real de produção do serviço.

Feitas estas ressalvas, é oportuno ressaltar que o problema do atraso do pagamento por parte dos mutuários COHABs, sem deixar de exigir permanente atenção do Bando e dos seus Agentes no sentido de que sejam regularizadas situações específicas de maior grau de inadimplência, vem tendendo a declinar de importância.

Assim, levantamento efetuado pela Receita Federal para efeito da atribuição do incentivo fiscal do Decreto-lei n.º 1.358, no ano passado, revelou que, durante o exercício de 1975, 87% dos mutuários COHABs tinham pago todas as prestações devidas naquele ano. Na totalidade do universo pesquisado, dos mutuários pertencentes à faixa de renda familiar de até 2,17 salários mínimos (243.000), 82% pagaram todas as prestações devidas em 1975 e 5,5% pagaram 11 das 12 prestações devidas.

Tudo indica que, no corrente exercício, as cifras serão ainda mais positivas, tendo em conta os melhoramentos introduzidos, em decorrência de novos empréstimos do BNH, em muitos conjuntos que apresentavam índices elevados de atraso nos pagamentos, e a elevação de Cr$ 240,00 para Cr$ 480,00, do incentivo fiscal mínimo, ocorrida em 1975, com o Decreto-lei n.º 1.431.

6. Os problemas a enfrentar e a ação a desenvolver

Por expressivos que sejam os resultados obtidos, temos plena consciência da magnitude dos problemas que temos pela frente.

O crescimento acelerado das cidades exerce tremenda pressão sobre a demanda de terrenos urbanos, elevando-lhes o preço em proporções muito acentuadas.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
262

A extensão horizontal do perímetro urbano, por sua vez, eleva a demanda de serviços públicos como água potável, redes de esgotos e de energia elétrica, vias e meios de transportes e de comunicações, em ritmo, com freqüência, bem superior à capacidade financeira de Estados e Municípios.

O incremento da demanda habitacional se transmite à de materiais de construção e a oferta destes nem sempre evolui com a mesma rapidez, facilitando as manobras especulativas de preços, com reflexos imediatos nos custos da construção civil.

O BNH, dentro de sua esfera de competência, vem criando novos mecanismos para fazer frente aos problemas indicados.

Assim, as facilidades existentes, deste 1973, para o financiamento da aquisição antecipada de terrenos urbanos, pelas COHABs, foram ampliadas, no corrente ano, com vista a estimular a estocagem das áreas necessárias ao desenvolvimento dos projetos habitacionais previstos para o quadriênio 1976/1979, dentro do PLANHAP.

Os recursos destinados a empréstimos a Estados, Municípios e respectivas entidades concessionárias de serviços públicos, para obras de infra-estrutura e equipamentos comunitários dos conjuntos habitacionais, vêm sendo consideravelmente aumentados, ao mesmo tempo em que foram reduzidas as taxas de juros cobradas pelo Banco.

As linhas de crédito do BNH para financiamento de investimentos fixos e de capital de giro às indústrias produtoras de materiais de construção também foram ampliadas, com vistas a estimular o crescimento da oferta de tais produtos por parte do setor privado. Dentro da mesma preocupação de atenuar o efeito do incremento do preço dos materiais sobre o custo da construção civil, o Banco vem estudando formas de estimular o estabelecimento de acordos de médio prazo entre empresas construturas e fabricantes de materiais de construção, com a finalidade de assegurar, às primeiras, segurança no fornecimento e preços relativamente estáveis, e às últimas, garantia de mercado, rentabilidade razoável e liquidez nos recebimentos.

Objetivando ampliar as bases sociais do Plano Nacional da Habitação Popular, permitindo que famílias sem renda suficiente para adquirir, de imediato, uma habitação terminada, possam dar início à solução do seu problema habitacional de maneira compatível com seus recursos financeiros, o BNH criou, no ano passado, o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB), através do qual as COHABs, ou as Prefeituras Municipais, contarão com recursos, a juros reais nulos (taxa de 0% ao ano), para adquirirem uma gleba, urbanizá-la e venderem os respectivos lotes a famílias de baixa renda. Estas famílias disporão, assim, de um local seguro onde poderão instalar sua habitação rústica e ir, paulatinamente, construindo a definitiva, com recursos próprios, ou, mais adiante, com novo financiamento para aquisição de materiais de construção. Outra grande vantagem do PROFILURB é permitir a utilização mais ampla da mão-de-obra familiar na construção ou melhoria da habitação, aumentando a capacidade de poupança da família e, inclusive, a taxa de formação de capital da economia nacional.

Para que se tenha uma idéia do potencial social do PROFILURB é suficiente afirmar que, com base em vários projetos já aprovados pelo Banco, tem sido possível oferecer lotes urbanizados, em várias capitais brasileiras, a preços de 40, 50 ou 60 UPCs (Cr$ 6.184,00, Cr$ 7.730,00 e Cr$ 9.276,00, respectivamente). Tomando-se, apenas, o último valor, e admitindo-se um prazo de 15 anos para o Financiamento, temos que o valor da primeira prestação inicial seria, hoje, da ordem de Cr$ 75,60. Admitindo-se um incremento do valor da UPC da ordem de 30%, até julho do próximo ano, e que o mesmo índice de correção se aplique ao valor mínimo do incentivo fiscal do Decreto-lei n.º 1.431/75, temos que, dentro de um ano, o adquirente do lote urbanizado estaria pagando uma prestação mensal da ordem de Cr$ 46,30, equivalentes a 6% do maior salário mínimo do País, hoje, e, seguramente, a uma proporção bem inferior do salário vigente no próximo ano. O raciocínio acima encontra-se resumido nas cifras seguintes:

	Cr$
a) Valor de venda de um lote urbanizado: 60 UPC ou	9.276,00
b) Prestação mensal do Financiamento: 0,489 UPC ou	75,60
c) Prestação reajustada em julho/1977 (+30%) ..	98,30
d) Incentivo fiscal mínimo reajustado na mesma proporção da correção monetária da prestação (30%)	52,00
e) Prestação efetiva provável, em julho/1977	46,30
f) Porcentagem da prestação de 1977 s/maior salário mínimo atual	6%
g) Idem sobre o maior salário mínimo em 1977, admitindo-se incremento de 35% no valor deste (Cr$ 1.036,80)	4,5%

Senhor Presidente, Srs. Deputados, com base nos convênios assinados com os Estados, nos Programas apresentados ao Banco pelos Governos estaduais e, em alguns casos, nas estimativas dos nossos setores técnicos, prevê-se que, até o final de 1979, poderão ser concedidos pelos Agentes do BNH na Área de Interesse Social, mais de 1.000.000, de novos financiamentos, com investimentos totais da ordem de Cr$ 51 bilhões, aos valores atuais da UPC. Desta cifra, Cr$ 38,7 bilhões (76%) deverão destinar-se a investimentos habitacionais propriamente ditos — incluindo construção, melhoria e ampliação de habitações e produção de lotes urbanizados — e Cr$ 12,3 bilhões (24%) a obra de infra-estrutura e equipamentos comunitários, a cargo dos Estados, Municípios e respectivas concessionárias de serviços públicos (V. Quadro n.º 11).

Todos estes investimentos poderão ser totalmente financiados pelo Banco, a prazos de 25 anos, no setor habitacional, e de até 20 anos, inclusive a carência, nos demais setores.

Trata-se, decreto, de metas ousadas, se se considera o que foi possível realizar até o momento, mas, ainda assim, modestas, se temos em conta as necessidades a satisfazer.

Sua viabilidade, sabem Vossas Excelências, não depende, apenas do BNH, exigindo, desde logo, como condição primeira, a efetiva decisão política dos Governos estaduais e municipais de promover a construção de habitações, através de suas empresas especializadas — as COHABS — e de mobilizar os órgãos próprios para realização das obras de infra-estrutura e de equipamentos comunitários nos conjuntos habitacionais.

A produção obtida em 1975, os projetos já aprovados no corrente ano e os que se encontram em fase de elaboração pelas COHABs, assim como as manifestações de apoio que temos recebido dos Governadores e Prefeitos, autorizam-nos, entretanto, a fazer uma previsão otimista sobre os resultados a serem obtidos no futuro imediato e nos anos vindouros.

O Presidente Maurício Schulman já expôs a Vossas Excelências as diversas linhas de ação que estão sendo desenvolvidas e ativadas pelo Banco, não apenas ao colocar à disposição dos seus Agentes os recursos financeiros necessários à execução de novos projetos, mas, também, na área de pré-investimentos habitacionais, como sejam a pesquisa, o treinamento e o apoio à indústria de materiais de construção.

O Governo do Presidente Geisel tem-se mostrado particularmente sensível à problemática das camadas mais pobres da população e, neste sentido, não tem medido esforços para tornar o sonho da casa própria e da moradia condigna, uma aspiração viável para o maior número possível de famílias brasileiras.

Temos plena consciência do desafio a enfrentar, mas, quando lançamos um olhar restrospectivo sobre o Brasil de ontem e o compararmos com o que se oferece aos nossos olhares hoje, em todos os quadrantes do território nacional, aumenta a nossa esperança de que, com a participação efetiva das diversas esferas de Governo — nesta compreendida a colaboração indispensável e, sob todos os títulos, valiosa do Poder Legislativo — assim como com a integração no esforço comum dos que nos diversos campos da atividade nacional, trabalhadores e empresários, constroem a grandeza deste País, também na habitação popular, conseguiremos resultados à altura da capacidade realizadora do povo brasileiro.

Muito obrigado (Palmas).

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o nobre Relator, Deputado Fernando Gama, do MDB do Estado do Paraná.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Dr. Hélio Edwal de Salles Lopes, Diretor do BNH, na área de habitação de interesse social. A exposição que V. S.ª nos faz é profundamente alentadora, em face do quadro que se apresentou, principalmente no setor de habitação, nos últimos anos, em termos de Banco Nacional da Habitação. V. S.ª nos traz elementos que, no meu entender, se efetivamente viáveis e se obtiverem o apoio das entidades públicas de governos estaduais e de governos municipais, poderão representar, sem dúvida alguma, um passo fundamental para a solução do problema habitacional no País, principalmente para aqueles que não têm condições de aquisição de casa própria, o que, infelizmente, representa a maioria do povo brasileiro. Cerca de 43% da população brasileira ganha abaixo de um meio salário mínimo. De maneira que eu desejava apenas fazer algumas perguntas a V. S.ª Quanto aos conjuntos-problemas, V. S.ª já nos respondeu em sua exposição. Efetivamente, o quadro é profundamente sastisfatório.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Sr. Deputado, realmente esse quadro nos dá uma idéia bastante alentadora da recuperação operada nesses conjuntos. Ainda não estaria devidamente atualizado porque ,de fato, há sempre um prazo apreciável para análises a críticas nos boletins recebidos dos conjuntos. Ainda assim, ele focaliza posições em 31 de dezembro de 1973, 1974 e 1975, no quadro 8. Nessa posição final de dezembro de 1975,

acusamos a existência de 27 conjuntos-problemas para um total de 1.775 habitações.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Noventa e um conjuntos-problema, para dezembro de 1973, e, para dezembro de 1975, 27. Mas o quadro abaixo é mais animador, porquanto, em 31 de dezembro de 1975, o percentual de conjuntos-problema não chega a 1% — é de 0,9%. Em números absolutos, temos apenas 3.619 conjuntos-problema. Logo, o problema está praticamente solucionado, em termos práticos.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — V. Ex.ª verá que, no Rio Grande do Sul, menciona-se o total de sete conjuntos-problema desses 27. Na última coluna. Neste momento já estão em fase de franca recuperação. Poderíamos, pois, praticamente, eliminar mais sete conjuntos desse índice de 27. Lembro que neste quadro estamos sempre comparando unidades dentro daquele conceito de conjunto-problema que já encontramos dentro do Banco e que foi reportado antes pelo próprio Presidente. Eram os conjuntos já concluídos, com planos de venda aprovados e que tinham mais de 20% de habitações vagas. No quadro seguinte temos a discriminação dos conjuntos-problema atualmente existentes. No quadro 9 temos a discriminação e, no quadro 10, uma outra série de conjuntos que não estavam conceituados como problemas, mas que, para nós, se constituíam nos piores problemas. Verifique os quadros 8, 9 e 10. No quadro 10 temos identificados conjuntos que não estavam na conceituação de problema porque não estavam concluídos, mas, sem dúvida, seria os maiores problemas que tínhamos pela frente, pois estavam paralisados há anos. Em São Paulo tínhamos três conjuntos — Ipicuíba, Bororés e Goianases — perfazendo um total de 7.100 unidades. Durante anos a foi esses três conjuntos teriam significado um estigma sobre o Sistema Financeiro de Habitação Popular. Nesse momento representavam 70%, praticamente. Os que estavam inacabados não se incluíam na conceituação de conjuntos acabados e com planos de venda já aprovados. Estavam paralisados a meio caminho.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Mas estavam incluídos naquele quadro?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Não.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, esses eram os não terminados que se constituíam também em conjuntos-problema?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Estavam fora daquela conceituação, mas eram os maiores problemas que tínhamos. Além do Goianases, que já está em final de recuperação, com um total de mil unidades, todos os demais estão totalmente recuperados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quais as razões que fizeram com que esses conjuntos se tornassem conjuntos-problema, na expressão do BNH? Será que V. S.ª poderia fazer uma explanação a este respeito para que tomássemos conhecimento de tais razões? Em função da sua resposta, teremos condições de aber se há ou não possibilidade de ocorrerem navamente casos como o desses conjuntos-problema.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Esta é uma de nossas preocupações. Na identificação e na diagnose dos conjuntos-problema isso já esta completo e feito. Há algum tempo estamos apenas naquele trabalho de aplicação da terapêutica adequada a cada conjunto. Foram identificadas causas básicas: primeira, má localização; segunda, dimensionamento além de uma demanda técnica razoável; terceira, processos construtivos ou estruturas deficientes; quarta — e principalmente — ausência de infra-estrutura básica, ou seja, água, luz, esgoto sanitário; quinta, ausência de equipamento comunitário. Vamos, então, às soluções a serem aplicadas a esses problemas. Má localização: se temos em conta uma cidade de pequeno porto e se dista quilômetros do centro, geralmente as vias de acesso são precarissimas. Poderíamos citar um caso, apenas para ilustração, porque amanhã deveremos estar nesse conjunto. O conjunto edificado no passado e que encontramos no rol dos paralisados é o da cidade de Meeiros, em Criciúma, cidade de 25 mil habitantes, cujo conjunto terá sido edificado a uma distância de alguns quilômetros do centro da cidade e não se concluiu por ausência dessa infra-estrutura urbana de vias de acesso. Creio que esse conjunto dista cerca de 12 km do centro da cidade. Sua recuperação, em primeiro lugar, demandaria obras de pavimentação de vias de acesso, construção de sistemas vários internos ou externos do próprio conjunto, sistema de abastecimento de água e esgoto, tudo isso exigindo uma ativa participação do poder público municipal e estadual. Esse conjunto já está recuperado. Como eu disse, poderia citar outros casos de má localização. Entretanto, passemos para a ausência a de infra-estrutura. Em Lages, Santa Catarina, por exemplo, um conjunto com 1.044 unidades é desassistido do sistema de abastecimento d'água. Quase concluído, as adutoras não chegavam, assim como não chegavam as distribuições. Problemas judiciais surgiram com as empreiteiras, e o conjunto ficou paralisado durante anos. Retomamos tudo isso. Com o financiamento do BNH, o Estado e a Prefeitura colocaram o equipamento comunitário tendo sido implantadas as vias de acesso e o serviço de água e esgoto. Poderia citar ainda outros casos mais.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O BNH chamou a si esses conjuntos, à sua propriedade? Ele retomou esses imóveis à sua propriedade ou não?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Se esses conjuntos estavam inacabados, podemos definir claramente que os problemas teriam sido derivados do não cumprimento de uma tarefa por parte do poder público estadual ou municipal. Se o problema é de energia elétrica, é de uma concessionária que não chegou com a energia elétrica; se é de água, é de uma companhia de água que não promoveu a adução de água; se é de esgoto sanitário, será também do órgão de saneamento, que não terá chegado no devido tempo com o seu serviço. Feito o diagnóstico da situação, levantados os custos, o BNH levou o problema a todos os órgãos que devessem participar de sua solução, financiou todos eles, redimensionou custos, para que se pudesse encontrar uma solução sócio-econômica para aquele empreendimento. Isso foi feito em cada caso, de **per si**. Em muitos casos, houve a individualização do Estado de cada unidade habitacional, porque somente assim poderíamos ter um verdadeiro posicionamento no tocante a custos e viabilização de empreendimentos. Por certo V. Ex.ª sabe o que significará isso até a total recuperação desses conjuntos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — E V. S.ª acredita que, com tais soluções, baseadas na nova orientação e na nova filosofia do BNH, de dotar esses conjuntos de infra-estrutura, urbanização e saneamento básico, previamente através de entendimento, tais fatos não se repetirão?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Não mais se repetirão.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Uma pergunta a que V. S.ª respondeu muito bem, mas em que não explicito muito bem determinado aspecto, é a que se refere a que cabe a responsabilidade de esses conjuntos terem chegado a essa situação. Alguém deve ter sido o responsável. Ela não foi apurada? Naquela ânsia de construir casas, fazer conjuntos, talvez até por fatores promocionais, alguma coisa deve ter levado a essa situação, uma vez que o BNH agora tem adotado uma posição mais conscienciosa, mais realística, antes de iniciar qualquer conjunto, tendo em vista os problemas que poderão surgir no futuro. Refiro-me ao passdo. A quem coube essa responsabilidade?

O SR DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Em traços largos, eu pediria a V. Ex.ª que atentasse para o aspecto de que o agente COHAB ou assemelhado é uma pessoa pública que está sob controle direto e total do Estado ou do município. Já em decorrência dessa estrutura Jurídico-administrativa, pode-se dizer que o vínculo é de tal ordem que nenhuma iniciativa do passado, como do presente, se faria sem a participação do poder público estadual ou municipal. Não sei se terei respondido à sua indagação.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Achei muito interessante esse novo sistema sob o aspecto social. Quando eu me pronuncio, eu o faço como Deputado do MDB, e estou impressionado com os dados que traz aqui. Veja a projeção que nos traz à página 14, quando examina as perspectivas efetivas do PROFILURB, em que declara o seguinte — vou reler esse trecho do relatório, tanto ele me impressionou:

Para que se tenha uma idéia do potencial social do ..... PROFILURB, é suficiente afirmar que, com base em vários projetos já aprovados pelo Banco, tem sido possível oferecer lotes urbanizados, em várias capitais brasileiras, a preços de 40, 50 ou 60 UPCs (Cr$ 6.184,00, Cr$ 7.730,00 e Cr$ 9.276,00, respectivamente). Tomando-se, apenas, o último valor, e admitindo-se um prazo de 15 anos para o Financiamento, já não mais os 25 anos, temos que o valor de primeira prestação inicial seria, hoje, da ordem de Cr$ 75,60. Admitindo-se um incremento do valor da UPC da ordem de 30%, até julho do próximo ano, e que o mesmo índice de correção se aplique ao valor mínimo do incentivo fiscal do Decreto-lei 1.431/75, temos que, dentro de um ano, o adquirente do lote urbanizado estaria pagando uma prestação mensal da ordem de Cr$ 46,30, equivalentes a 6% do maior salário mínimo do País, hoje, e, seguramente, a uma proporção bem inferior do salário vigente no próximo ano. O raciocínio acima encontra-se resumido nas cifras seguintes:

		Cr$
A)	Valor de venda de um lote urbanizado: 60 UPC ou	9.276,00
B)	Prestação mensal do Financiamento: 0,489 UPC ou	75,60
C)	Prestação reajustada em julho/1977: (+30%)	98,30
D)	Incentivo fiscal mínimo reajustado na mesma proporção da correção monetária da prestação (30%)	52,00
E)	Prestação efetiva provável, em julho/1977.....	46,30

F) % da prestação de 1977 s/maior salário mínimo .... atual 6%

G) Idem sobre o maior salário mínimo em 1977, admitindo-se incremento de 35% no valor deste (Cr$ .... 1.036,80) 4,5%

Veja V. S.ª que a afirmação é muito arriscada em função do que temos visto até agora. No meu entender, é uma afirmação até temerária. Permita-me analisá-la sob esse aspecto. V. S.ª nos traz um dado segundo o qual, em 1977, dentro do plano PROFILURB, o mutuário pagará a prestação, comprometendo-se apenas com 4,5% do salário mínimo, ou seja, a prestação ficará em 46,30 centavos.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Isto, se falarmos num lote de 60 UPCs.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, é a melhor solução até hoje encontrada. Nem o aluguel simbólico — assunto já suscitado na Comissão por diversos depoentes — nem o caso do **leasing**, cuja possibilidade já examinamos, nenhum dos casos se compara, em termos sociais e em termos de possibilidade de amplificação, atendimento e encaminhamento para a solução do problema habitacional do País, ao que V. S.ª menciona, o PROFILURB.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Sr. Deputado, eu invocaria, se me permite, o testemunho do Deputado Henrique Pretti, de um Estado onde muito recentemente foi implantado um projeto de lotes urbanizados. Ele poderá dizer da sua observação, da sua experiência em torno do que se vem realizando na zona de Vila Velha.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Dr. Hélio Edwal de Salles Lopes e Sr. Relator, Deputado Fernando Gama, eu lia dar esse testemunho no momento em que inquirisse o Depoente. Esta é uma medida das mais salutares e que funciona bem. No meu Estado, o Município de Vila Velha, tem lá o Salamin, como o chamamos, que é uma verdadeira obra de assistência social, onde, inclusive, tivemos a honra de receber a visita do ilustre Presidente Ernesto Geisel, em sua recente visita ao Espírito Santo. Há outros planos, a serem aplicados no Município de Linhares — se não me engano, umas mil e poucas unidades. É realmente a medida que o BNH tomou e que vai resolver os problemas existentes nos maiores centros onde há carência de habitações para aqueles que ganham um salário mínimo e às vezes até menos.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Acho que isto se aplica à maioria da população brasileira. Eu me confesso impressionado com essa medida. Diante de um dado desses não há praticamente o que perguntar. V. S.ª me traz um dado sobre a prestação desses conjuntos, e V. S.ª projeta a construção de 1 milhão de novas unidades pelos agentes do BNH, dobrando praticamente tudo que o BNH fez até agora em 10 anos, a 4,5%. Acredito que, nenhum país do mundo, Dr. Hélio, tenha chegado a essas proporções.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Eu gostaria de fixar bem que essa projeção se aplica a lotes urbanizados e a um valor de 60 UPCs. O programa PROFILURB, tal qual relatado, se destina precipuamente ao atendimento daquelas famílias com renda de até 1,5 salários mínimos, vale dizer, a uma família que, dificilmente, pelo seu orçamento familiar, teria condições de acesso a uma habitação acabada. Apenas devo complementar a idéia de que lote urbanizado é aquele dotado de todos os serviços urbanos essenciais e que a própria localização do mesmo é matéria objeto das nossas preocupações. Além de contribuir para o lançamento de uma unidade-embrião, capaz de se constituir mais tarde numa habitação definitiva, ele deve contribuir de fato para a melhoria da qualidade de vida dessa população, para seu soerguimento na escala social. Daí por que deve estar dotado de equipamento comunitário, escolas, creches, postos de saúde, ensino profissionalizante, enfim, tudo que for necessário para de fato haver a valorização do homem e da sua família. E mais, deve, tanto quanto possível, estar próximo do mercado de trabalho, porque só assim, pensamos nós, estaremos efetivamente vinculando o homem ao meio e evitando essa brutal rotatividade domiciliar empregatícia que se verifica nesta faixa.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Gostaria apenas de aduzir uma outra coisa.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Estou me alongando no debate neste sentido porque estou impressionado com esses dados, sinceramente.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Já tenho dito nesta Comissão que o que se faz necessário, realmente, para resolver os problemas existentes é que os governos estadual e municipal participem efetivamente, como o faz o Governo do Espírito Santo. O que ocorre em outros lugares é que Estado e prefeituras não se abalam em ajudar a resolver os problemas. Desejam apenas que o BNH os resolva.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quantas habitações já foram oferecidas e vendidas por esse sistema PROFILURB e nessas condições?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — O PROFILURB é um sistema muito novo, tem um deslanche muito recente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Porque essa posição que V. S.ª nos traz é do sistema PROFILURB. Quantas habitações já foram oferecidas e vendidas, nessas condições, no sistema PROFILURB?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — O PROFILURB é um programa muito novo, tem um deslanche muito recente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Essa posição que V. S.ª nos traz é do sistema PROFILURB. Já existem habitações oferecidas e vendidas dentro desse sistema?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Citei Vitória, Vila Velha. Poderia citar Natal.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu gostaria, inclusive, de visitá-la.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Seria muito interessante. Aliás, já mandamos preparar uma série de **slides** que devem acompanhar a evolução daquele plano. As unidades sanitárias de que eram inicialmente dotados esses lotes, hoje, já se transformaram, em diversos casos, em verdadeiras casas de alvenaria, ampliadas e com forro, de acordo com esses sistemas modulares.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Na primeira reunião da Comissão, vamos estudar a possibilidade de ir a Vitória.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Será um prazer para nós, do Espírito Santo. Seria interessante que vissem, realmente, de perto, como fez S. Ex.ª, o Presidente da República, aquilo que o BNH vem fazendo para o povo.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Se nos permite, nossos agentes estão, hoje, profundamente sensibilizados, e, mais do que isso, identificados com nossos programas, com nossos métodos de ação. O programa a que se refere o Deputado Pretti teria sido executado em 45 dias.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O BNH já deliberou sobre a percentagem dos seus recursos totais que será aplicada no programa PROFILURB, inclusive para a construção desse milhão de novas unidades? Em função dos recursos totais do BNH, qual é a percentagem?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Não tenho esses elementos aqui. O nosso Presidente, ontem, deve ter dito que esse conceito de subabitação é um pouco subjetivo. Naturalmente nos louvamos nos censos, nos levantamentos do IBGE, e sobre eles projetamos as necessidades, seja em função da demanda reprimida, seja da demanda geográfica. Diríamos que essas previsões abarcam o atendimento parcial, ao fim de um plano qüinqüenal, daquilo que se tem planejado. Em princípio, podemos dizer a V. Ex.ª que, como o Banco está especialmente voltado para a habitação popular, não tem limitação de recursos para aplicar nessa faixa. O que se lamenta é que, às vezes, tenhamos de deslocar recursos destinados a esta faixa para as mais altas, por falta exatamente daquela celeridade que seria ideal na produção de habitações ou de unidades populares. Para isso, parece que o quadro está mudando radicalmente. Neste momento, podemos contar com a total adesão de Governos estaduais e de Prefeitos dos grandes Municípios, nas áreas metropolitanas, especialmente. V. Ex.ª verá um gráfico, um pouquinho mais adiante, no nosso trabalho: seria o Quadro n.º 6. Ele mostra que, neste momento, tendo sido revista a posição em 31 de julho, estão em produção, no País, 96 mil habitações populares. Há uma coluna destinada a empréstimos em face de contratação; outra coluna, a empréstimos por iniciar, já contratados, portanto; outra coluna, em construção. Somando-se estas três colunas, teremos, teoricamente, em fase de produção, cerca de 96 mil unidades populares. Espera-se — como foi lembrado ontem — a julgar pelos projetos que temos em análise nas delegacias do BNH, ou já com a nossa participação direta ou indireta, em final de elaboração pelos agentes, que seguramente mais 60 mil unidades populares possam ser arroladas ainda este ano.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dada a envergadura deste plano, o BNH pensa — talvez já esteja em fase até de execução — em adotar uma política de incentivos à indústria de materiais de construção no sentido de padronizar esses materiais? A padronização de janelas, tacos, esquadrias, enfim, uma padronização geral, estimulada e financiada pelo BNH favoreceria a produção, em grande volume, dos materiais necessários a esse empreendimento vultoso.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Ontem terá sido recordado que nossas preocupações, neste campo, estão

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
263

voltadas para três direções. Primeiro, através de convênio com a ABNT — Associação Brasileira de Normas Técnicas — estamos buscando a padronização de 130 tipos de materiais. É aquela história, que foi comentada, sobre a variedade de padrões de tijolos, de telhas, de canaletas. Este é um aspecto. No âmbito financeiro, estamos ampliando enormemente as dotações destinadas aos programas REINVEST — reinvestimento de capital, investimento fixo — e REINVIR — reinvestimento em capital de giro — objetivando estimular as indústrias de materiais de construção. Então, de um lado temos padronização, e, do outro, o estímulo à indústria de materiais. No terceiro plano, estamos tratando do exame, através de convênios com órgãos de reconhecida idoneidade, de sistemas construtivos aplicáveis à habitação popular, objetivando, na medida do possível, atingir especificações mais altas, a custos mais reduzidos. Tudo isso está em andamento. São sistemas modulares, sistemas pré-moldados, pré-fabricados, sistemas industrializados.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Deveria baratear o custo da construção civil para essa área, principalmente, porque a área de maior nível econômico não aceita material padronizado pela sua qualidade, pelo seu **status** social. Mas para essa área é fundamental que o BNH adote essa posição, tendo em vista o plano arrojado a que ele se propõe, e que V. S.ª nos traz. Praza aos céus que esse plano seja vitorioso e efetivamente implantado no País, pois será o primeiro passo para a solução do problema. Já não se fala em **deficit** habitacional. Não há como se fixar, em termos objetivos numéricos, o **deficit** habitacional, mas sabemos das dificuldades para resolver o problema, e esse será um passo fundamental e essencial para sua solução. Agradeço a V. S.ª sua atenção.

Sr. Presidente, nada mais tenho a inquirir. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem a palavra o Deputado Henrique Pretti, da ARENA do Espírito Santo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Deputado Dib Cherem, ilustre Depoente Hélio Edwal de Salles Lopes, em primeiro lugar, quero dizer da nossa satisfação em tê-lo conosco. Uma vez mais desejo trazer a esta Comissão o depoimento de um representante do Estado do Espírito Santo: o BNH, em meu Estado, tem ajudado muito, principalmente aqueles de baixo salário e de baixo poder aquisitivo. Como dissemos há pouco, o programa PROFILURB é uma experiência pioneira que se realiza no Município de Vila Velha. Eu não teria quase nada a perguntar, mas como representante do povo, sendo homem do interior, sempre temos uma preocupação muito grande. O Governo realmente tem dado aos centros urbanos uma assistência efetiva para a construção de casas das COHABs, aquisição de lotes, apartamentos, mas o homem do interior, da zona rural, que necessita também dessa assistência social, não a recebe. Sabemos que é difícil programar essas construções, mas nos preocupa seriamente o problema. O homem do interior emigra para os grandes centros, geralmente atraído pela melhoria de salário, buscando melhor oportunidade de trabalho para seus filhos. Lá encontram facilidade para obter a casa própria. Os centros sociais urbanos estão aí. Eu perguntaria a V. S.ª, Dr. Hélio: o que planejam os Senhores para ajudar o homem do interior a fixar-se na sua região, onde vamos precisar tanto dele, inclusive no meu Estado do Espírito Santos?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — V. Ex.ª fala no homem do interior...

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Refiro-me ao homem do campo, não ao que reside na sede dos distritos.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Ontem, por indagação de um Deputado, creio que do Pará, foi aflorado o problema da habitação rural. Referia-se ele à forma de o Banco intervir no financiamento de unidades habitacionais para proprietários de áreas com mais de 100 hectares, se não me falha a memória. O nosso Presidente deve ter trazido a debate alguns problemas com que nos defrontamos ainda. Primeiro deles: titularidade das terras. Bem sabemos que, na área rural, o problema da titularidade é comumente negligenciado pelo ruralista, mas sabemos perfeitamente que o direito de posse é consagrado, respeitado, e as transmissões se fazem através de cadeias de sucessão, sem que ninguém cuide de legitimar a posse daquelas áreas. No momento em que falamos em garantia real, já que os financiamentos de imóveis, nessa área, são feitos com recursos do FGTS, e mais, devem ter garantia real, este seria o primeiro grande embaraço. O segundo, também recordado ontem: a sazonalidade das safras. Bem sabemos que, nos períodos de entressafra, o nosso produtor tem necessidade de recursos para investir e só vai realizá-los no período de safra que diria boa. Como conciliar isso com o regime de pagamentos mensais? Terceiro, o financiamento, para ser válido e cumprir os seus objetivos, invariavelmente requer assistência técnica desde a fase de elaboração do projeto até a sua conclusão, em todas as etapas de execução. Num País com as nossas dimensões territoriais, qual agente teria condição de pulverizar suas atividades nesse trabalho de acompanhamento? Diria que esse problema não está fora das nossas cogitações, bem ao contrário. Eu apenas gostaria de situá-lo dentro de um campo que nos parece digno de uma operação-piloto. Refiro-me ao pequeno produtor rural, isto é, àquele que efetivamente é o proprietário e o trabalhador da sua gleba. Na Região Sul do Brasil, o minifúndio está muito difundido. Sabemos, por levantamentos ainda que superficiais, que só no Rio Grande há cerca de 246 mil minifúndios. Santa Catarina deve ter cerca de 200 mil minifúndios. Já estamos investigando, contactando agentes financeiros que teriam condições de exercer essa atividade capilar, assistindo e orientando aquele provável mutuário, seja na elaboração do projeto, seja na execução, na construção da sua casa. É provável que, com a colaboração do agente financeiro, assessorado por algum outro órgão, possivelmente até do Ministério da Agricultura, que já tem penetração muito grande pelo interior, com a conjugação desses esforços se possa partir para uma operação-piloto, não em âmbito nacional, mas, em princípio, para a consolidação de alguma experiência no financiamento ao nosso homem do campo.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Dr. Hélio, há Municípios que têm vários distritos e grande número de trabalhadores, não de glebas rurais, mas de indústrias pequenas, médias e grandes. Há carência de moradia. Eu perguntaria a V. S.ª sobre a possibilidade de conceder-se financiamento àqueles trabalhadores, desde que eles tenham seus lotes próprios, legais. Entendo as dificuldades existentes. As vezes deve-se construir certo número de casas — 50, vamos supor — mas os lotes são salteados. Creio que, se se atendesse individualmente cada um dos interessados, esse problema seria solucionado.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — V. Ex.ª me permite, Deputado? Já temos um programa que prevê isso. Apenas quero trazê-lo a uma realidade palpável. O agente financeiro e promotor COHAB já tem um programa que prevê a construção em lotes próprios. Já temos experiência no Rio Grande do Norte e em Santa Catarina, mas vou apenas dar a medida das ocorrências. Há um projeto de 300 unidades, no Rio Grande do Norte. Quando se trata de um projeto de um conjunto habitacional, tem-se todo o mecanismo de acompanhamento de obras, de fiscalização, de controle, cronograma físico e financeiro centralizado naquele conjunto, seja ele de 100, seja de 10 mil unidades. No momento em que partimos para unidades isoladas, temos um projeto para cada mutuário, que se pulveriza por áreas geograficamente vastíssimas e de difícil acesso, muitas vezes. Nos Estados de Santa Catarina e Rio Grande do Norte — citaria apenas os dois casos — temos, no primeiro, um programa de 300 unidades, e, no outro, creio que de 400 unidades. Os agentes estão encontrando dificuldades, sentindo, a esta altura, que têm necessidade de aglutinar pacotes. São necessários vinte projetos — suponhamos — numa cidadezinha pequena, numa vila, porque, senão, eles não têm como dar aquela assistência, sob pena de frustrar totalmente seu plano. Já existe este programa de construção em terrenos próprios, mas é de difícil execução, por falta de capilaridade dos próprios agentes, em virtude da pulverização de atividades, que é onerosíssima, como V. Ex.ª sabe.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Eu sei que é. Mas o sistema antigo da Caixa Econômica — havia fiscalização — podia ser aplicado na medida em que fossem sendo liberadas as parcelas subseqüentes.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — A liberação dos recursos, a partir da liberação da primeira parcela, fica sempre condicionada à fiel aplicação do cronograma.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e, uma vez mais, desejo cumprimentá-lo pela maneira como se vem havendo como Diretor do BNH, em favor daquilo que todos nós buscamos: criar realmente os meios de dar a casa própria àqueles que dela necessitam.

Estou satisfeito, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Deputado Fábio Fonseca, do MDB de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Meu caro Dr. Hélio, é para nós motivo de satisfação nosso encontro com a magnífica equipe montada por Maurício Schulmann, porque quem conheceu, no passado, a equipe do Sr. Rubens Vaz da Costa não poderia esperar solução para a problemática habitacional no País. A filosofia que V. S.ªs acabam de trazer modificou completamente a imagem que eu fazia do BNH. Por isso mesmo, ontem, eu disse que perdemos muito tempo com alguns incautos que aqui compareceram. Ao perquiri-lo, desejo fazer justiça às qualidades e à inteligência de V. S.ª Dr. Hélio, faço parte da Comissão que está investigando a venda do terreno do INPS, na Perimetral Pinheiros, a uma companhia falida, a Paraná-Ipanema de Mineração e Construção. Naquela época, o Dr. Rubens Vaz da Costa achou que o terreno, pelo preço de 80 milhões de cruzeiros, na Perimetral Pinheiros, era muito caro para se construírem conjuntos habitacionais. Pergunto a V. S.ª o seguinte: se começarmos a comprar terrenos a longa distância, como fará o operário para chegar ao centro do seu

trabalho? Acredito que a direção do BNH já tenha cogitado de encontrar uma maneira de conter a especulação de imóveis, especialmente nas grandes capitais, porque, se ela continuar neste ritmo, tenho a impressão de que haverá uma crack, como houve, em 1972, na Bolsa de Títulos. Por exemplo, em 1946, em Belo Horizonte, comprei alguns imóveis, e recentemente, recebi propostas por eles que me surpreenderam. Não sabia que valiam tanto. Perguntaria a V. S.ª, em face dessa exposição, quais as medidas que têm sido tomadas para equilibrar a especulação imobiliária, a fim de que pudéssemos colocar a pleno vapor o PROFILURB?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Bastante oportunas as suas observações, Sr. Deputado. Lembraríamos, dentro do seu depoimeno, a primeira observação: a participação do BNH naquele terrento do INPS, em São Paulo. V. Ex.ª deve ter conhecimento de que nossa participação terá sido nula no momento em que os agentes se desinteressaram pela utilização daquela área. Vale dizer, esse terreno que, por um documento firmado entre o Banco e o INPS, poderia destinar-se a habitações de interesse social, retornou, por desistência do Banco, ao INPS, e daí para a frente toda aquela tramitação se desenvolveu à margem da nossa participação. Isto com relação ao terreno da Av. Pinheiros. Com relação ao problema de áreas urbanas para habitações populares, V. Ex.ª fixou muito bem a questão. Na medida em que se processa o desenvolvimento urbano, na medida em que o próprio Poder Público chega com a infra-estrutura urbana — a drenagem, a água, o esgoto, a pavimentação — este mesmo Poder Público, muitas vezes financiado pelo próprio Banco Nacional da Habitação, estará contribuindo para uma explosão de custos. Isto, de tal modo que, em curtíssimos períodos, áreas com valor apenas simbólico, passam a significar valores astronômicos. E os exemplos estão aí. Ora, para tentar remediar esta situação, que tem caracterizado, efetivamente, a maior especulação na área imobiliária — digamos que a grande especulação não está na construção, mas nos terrenos — o BNH criou uma linha de crédito destinada aos nossos agentes em geral, especialmente da área de interesse social, capaz de propiciar a estocagem de terreno. Lembrando-nos de que o agente é do Poder Público, é empresa pública, e que deve ter o sentido de antecipação dos projetos de desenvolvimento urbano, já temos criado condições para estocagem de áreas capazes de facilitar a realização de metas tão arrojadas como estas. Este é o caminho que temos adotado. Outro caminho, que vem sendo o adotado por Governadores e Prefeitos é a desapropriação por interesse social. A desapropriação, tendo em vista o interesse social, às vezes acarreta problemas que se prolongam no tempo. São as questões ajuizadas em torno de valores que devam ser pagos. Daí por que os agentes, já devidamente instruídos por nós, embora apoiados em atos do Legislativo, comumente usam dos decretos de desapropriação, mas também procurando realizar acordos amigáveis com os ocupantes das áreas, para evitar aquelas questões que se eternizam muitas vezes na Justiça, e que obrigam muitas vezes a reavaliações de custos, reapropriações de custos, com efeitos os mais prejudiciais sobre os mutuários. Para estes casos nossas normas são um pouquinho rígidas. Vale dizer, em processo de desapropriação, o Poder Público expropriante assume o compromisso de arcar com qualquer diferencial de preço eventualmente verificado num processo, numa sentença judicial, para que não venha a prejudicar o mutuário. Isto já tem acontecido e vem acontecendo. A norma capaz de regularizar tudo isto, eu diria, está nas mãos de V. Ex.ªs: seria uma lei sobre o uso do solo urbano.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Vamos tentar elaborá-la. Dr. Hélio, há outra preocupação que me assaltou bastante, quando Rubens Vaz distribuiu aquele livrinho, "O BNH em Ação". Pareceu-me que o BNH tomava dinheiro do Banco de Desenvolvimento Mundial. Este Banco, para empréstimo de dinheiro, exigia que fosse feito controle de natalidade. A atual gestão do Banco Nacional da Habitação tem tomado dinheiro emprestado do Banco Mundial?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Não. Nos primórdios da atuação do Banco, surgiram alguns empréstimos desta ordem, porque, inclusive, o Banco era carente de recursos. Os os que se têm verificado nos últimos tempos geralmente estão destinados não a esta faixa, mas quase sempre a outros programas, seja de saneamento, seja de projetos de desenvolvimento urbano, mas, neste caso, com a interveniência do Banco, como garantidor, como repassador de recursos a um Poder Público estadual. Isto porque há sempre exigência de maior liquidez por parte de um organismo financeiro internacional. Creio que, com a soma de recursos de que dispõe o Banco, ele não necessita de empréstimos para satisfação das suas necessidades em área de habitações populares.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Esta minha preocupação surgiu em face de assertivas dos economistas Langoni, Luciano Martins e Celso Furtado, segundo os quais a cada três dólares que tomamos emprestado a esses alienígenas, pagamos de amortização atrasada um dólar e sessenta, e das amortizações presentes perto de 80 centavos de um dólar. Então, sobram-nos apenas 60 centavos de cada três dólares que tomamos emprestado. Esta é a preocupação. Acho até que devíamos fechar o País por algum tempo, e impedir a evasão de nossas riquezas, especialmente minerais, e ao mesmo tempo, a poluição medicamentosa que eles fazem aqui, inclusive as poluições de cosméticos, alimentos e outras. Já estamos com o cinto bem apertado, de modo que apertar mais um pouquinho, não fará mal algum. Alguém terá que se sacrificar. V. S.ª esposa este ponto de vista?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Se V. Ex.ª me permite, ainda que extravase um pouquinho a minha competência aqui, eu lembraria a V. Ex.ª que o País tem problemas de balanço de pagamentos, e o ingresso de divisas, sob determinadas condições, devidamente disciplinadas pelo nosso Governo, às vezes é necessário. Sobre a conveniência ou oportunidade de se trazerem recursos para este ou aquele setor, como forma de consolidar a nossa posição externa, se V. Ex.ª me permite, acho que quem poderia falar e com propriedade sobre isto seria o Sr. Ministro da Fazenda. Na nossa área de ação, eu lembraria que os recursos de que dispõe o Banco, os recursos que são mais do que abundantes, porque até mesmo pela inércia de agentes da área de habitação e interesse social, já tem justificado investimentos, como foi lembrado aqui, no RTM e LTMs. Portanto, o Banco não necessitaria de empréstimos nesta área. Agora, como dosar esses empréstimos, como disciplinà-los, e quando eles seriam convenientes para o País, isto seria muito de uma autoridade financeira. Há, no caso, a ponderar os riscos cambiais, há a ponderar, naturalmente, até a própria moeda do empréstimo. É uma tese, me perdoem, que escapa um pouquinho da nossa área.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Eu a fiz apenas para aproveitar um pouco da sua criatividade, embora sabendo que a competência deveria escapar realmente da sua atividade. Mas sabemos que quando encontramos homens lúcidos e sinceros como é V. S.ª, como é o Sr. Presidente Maurício Schulmann, nós, que somos nacionalistas de fato — e eu sou até um pouco patriota demais. Se for até necessária uma nova guerrinha, para liquidarmos todos esses aspectos, acho que devemos enfrentá-la, embora saibamos que bomba atômica é um bocado difícil. Mas deviamos derramar um pouco de sangue para ficarmos com um pouco mais de vergonha na cara também. Estamos muito sem-vergonhas e muito acomodados. Dr. Hélio, agradeço a oportunidade que V. S.ª me deu e, ao mesmo tempo, vou ampliar os meus conhecimentos de ordem social, porque até então não foram enfatizados, especialmente o programa do próprio PROFILURB, em que se pode perfeitamente fazer os mutirões e construir as casas, como fazem também os afavelados, ou os subafavelado, ou os bólas-frias, só que eles não têm nem o local. Eles constroem a casa hoje, a polícia vai lá e derruba, e têm que construir em outro lugar. É uma deficuldade danada. Eu achei esse programa realmente espetacular e confesso a V. S.ª que foi para mim uma grande surpresa. Quero parabenizá-lo, como também ao Presidente Maurício Schulmann, como também a toda sua equipe, e mais ainda pela clareza de didática e, ao mesmo tempo, a paciência de nos tolerarem, pois às vezes nos tornamos impertinentes na função de Deputados. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao próximo inquiridor, Deputado Mac Dowell Leite de Castro, do Rio de Janeiro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Hélio, preliminarmente devo pedir excusas, porque, contra os meus hábitos, não pude comparecer para ter a oportunidade de assistir o seu depoimento no seu inteiro teor, porque, infelizmente, aqui somos obrigados a nos distribuir em várias atividades. Estou na Comissão do Código Civil, agora mesmo está o Ministro Reis Velloso fazendo uma exposição sobre a nova Lei de Sociedades Anônimas, matéria que está em curso nesta Casa e com prazo muito exíguo. Por estas razões eu não pude merecer o privilégio de escutá-lo no seu depoimento. Limito-me a fazer algumas perguntas atinentes à sua área, buscando esclarecimentos que considero necessários para a Comissão. Nos levantamentos feitos pela sua área, quais as regiões brasileiras mais afetadas pelo problema do déficit habitacional, gerando, através disto, problemas sociais mais graves?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) Sem dúvida, o maior déficit está concentrado no eixo Rio—São Paulo. O Estado de São Paulo, por si só, representa quase 50% das nossas metas.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Acho que esta observação é extremamente oportuna e importante para a montagem de uma projeção já em relação ao nosso relatório. Acho que isso vem exatamente de encontro à tendência do êxodo rural dificilmente impedido na demanda do mercado de trabalho, na demanda de melhores condições de vida, de renda **per capita** maior etc. Dentro dessa perspectiva, quais são as dificuldades encontradas nessas áreas de explosão urbana, nessas áreas de densidades demográficas mais sérias, em relação aos conjuntos-problema? Esses conjuntos, que não estão sob a égide do BNH, mas sob a égide de outros órgãos, poderiam ser enquadrados

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
264

no programa da recuperação dos conjuntos-problema patrocinados pelo BNH?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Certo. Posso consignar que neste momento estamos recuperando, no Rio Grande do Sul, na Grande Porto Alegre, dezoito conjuntos da antiga Fundação da Casa Popular. Esses dezoito conjuntos abrigam mais de 12.000 unidades habitacionais. São dezoito bairros operários. Não estavam financiados pelo Sistema. Estão, hoje, sendo recuperados pelo Sistema. Na Grande São Paulo, recentemente, iniciamos, também, um programa de melhoria e ampliações, abrigando, numa primeira etapa, 1.200 unidades financiadas ou não pelo Sistema, já que na Grande São Paulo se concentra, sem dúvida, o maior número de unidades que estariam sendo identificadas como carentes de algum elemento essencial — água, esgoto ou mesmo pavimentação deteriorada pelo tempo. Talvez tenhamos hoje, em São Paulo, a maior concentração de habitações coletivas, os cortiços deste País.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O BNH, através dos seus agentes da CEHAB, do Rio de Janeiro, das COHABs de São Paulo, tem estabelecido, com esses agentes, uma programação que extravase apenas o fornecimento de unidades habitacionais e que atinja uma inetgração de planejamento em termos da expansão urbana? Isto é, a adoção de uma política habitacional num enfoque da expansão urbana ordenada, prevendo as dificuldades e as deformações de uma tentativa, até certo ponto válida, para a solução do problema habitacional isoladamente, apenas aproveitando determinadas áreas, determinados terrenos, fazendo determinadas construções e entregando determinadas unidades, sem a obediência de um planejamento adequado de expansão urbana.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — ... porque tado, no momento isso seria impossível ...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — É uma pena.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — porque impossível no sentido da desconexão, porque tem que haver, fatalmente — exigimos — a manifestação de todos os órgãos que devem participar do desenvolvimento do projeto, inclusive a partir do planejamento, do órgão responsável pelo setor de planejamento. Posso dar um exemplo a V. Ex.ª Aqui, em Brasília, independentemente do valor das terras, só podemos marchar para as áreas que estão dentro dos planos diretores de desenvolvimento urbano, porque, seguramente, ninguém pode pensar mais em construir habitações senão assistidas por todo o equipamento urbano essencial.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — E na área do Grande Rio?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Na área do Grande Rio, pela mesma forma, neste momento quatro Secretarias de Estado participam dos nossos projetos habitacionais, além do agente financeiro e promotor, que é a CEHAB. Assim, em primeiro lugar, a Secretaria de Obras, que tem jurisdição direta sobre nós, Planejamento, imediatamente Fazenda e, por último, até a Secretaria de Justiça. Então, V. Ex.ª tem aí o que significa a integração, hoje, de todos os órgãos que devam participar do desenvolvimento de um projeto habitacional. Em São Paulo não é diferente. Os projetos têm que estar aprovados por todos os órgãos que devam participar do processo de desenvolvimento urbano.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esses órgãos têm função normativa apenas?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Não apenas normativa, porque, veja bem ...

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Esse grupo de trabalho foi instituído por lei?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Isso é decisão do Executivo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — De que Executivo? O Estadual?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Do Executivo Estadual. Agora, de nossa parte exigimos que todo projeto tenha uma definição clara e precisa de um departamento ou da Secretaria de Planejamento. Queremos saber se está conforme as posturas municipais, independente de seus aspectos financeiros. E mais ainda: quando falamos em equipamento comunitário, seguramente as Secretarias de Saúde e de Educação têm que ser ouvidas, porque não é a implantação da escola que me dá garantia de seu funcionamento, de um posto de saúde, pela mesma forma. E hoje não se pode imaginar um conjunto popular desassistido desses equipamentos urbanos essenciais. Isto não acontece.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Exatamente. Quais são os critérios recomendandos pela atual política habitacional, adotada pelo BNH, na recuperação ou na remoção das populações faveladas nos grandes centros urbanos?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — V. Ex.ª dirá que o BNH, como banco de segunda linha, coloca os instrumentos técnicos e financeiros de que dispõe ao alcance dos Poderes Públicos estaduais ou municipais. A remoção de uma favela ou de uma área deteriorada depende, acima de tudo, de uma prioridade segundo um esquema político administrativo.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Definido por quem?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Pelo governante do Estado ou Município.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Peço perdão por interrompê-lo, mas acho mais objetivo o diálogo, o qual contribui para que os esclarecimentos sejam mais nítidos. Hipoteticamente, vamos adotar, para argumentar, a seguinte hipótese, que, infelizmente, em alguns casos acontece. O próprio presidente Schulmann assinalou o seu lamento, que é o de todos nós, em relação à precariedade de projetos oriundos de determinados municípios. É um problema de incipiência nacional, de que todos participamos e da qual somos até condôminos. Mas vamos supor que o governante esteja induzido a erro por esta ou por aquela razão, por esta ou por aquela causa. O BNH, assessorado, fundamentado, com subsídios dos seus técnicos, o seu planejamento, pode agir como instrumento de correção? Ele fornece o dinheiro mesmo se o projeto estiver errado?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Não, ele não tem condições. Em primeiro lugar, existe o poder de decisão político-administrativa do governante. Por que isto? Porque o próprio agente financeiro, que é a um só tempo promotor, está sob o controle do Estado e do Município. Esse agente não pode, portanto, se lançar em um empreendimento dessa ordem sem a participação das autoridades maiores do Estado ou do Município, que são os seus acionistas, os seus proprietários, digamos. De outra parte, sempre que falarmos em condições sub-humanas de habitação, temos que lembrar que nem todos os problemas se resolvem à base de esquemas sociais. Então, o Banco pode cooperar com o Poder Público estadual ou municipal na solução de um esquema social, mas muita vez ele, Poder Público, estadual ou municipal, tem que arcar com o ônus dessa iniciativa. Daí por que aquela decisão tem que ser eminentemente político-administrativa, já que são investimentos sem retorno em grande parte dos casos.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Está em estudo ou seria interessante que estivesse em estudo uma forma de desapropriação de áreas com finalidades dos investimentos de rentabilidade social do sistema?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — V. Ex.ª tem, dentro da legislação vigente, amiudados casos de desapropriações em interesse social. Lembrava aqui, há pouco, que vários Governos estaduais ou municipais se servem do instituto da desapropriação para o atendimento de programas da nossa área. Apenas neste caso, ou neste momento, eles devem assumir conosco aquele compromisso de responder, no futuro ou em qualquer tempo, por eventuais desajustes de preço decorrentes de ações judiciais, que comumente acompanham os processos de desapropriação. Vale dizer: o que não permitimos é que um mutuário que entrou hoje, já com um orçamento compartimentado, já com um preço definido, seja surpreendido, mais tarde, por um **plus** decorrente de uma sentença judicial. O poder expropriante, então, deve assumir esse risco.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — As populações do Rio de Janeiro e de São Paulo, sobretudo a do Rio, sofrem o problema quase que crônico das favelas. As administrações anteriores fizeram uma experiência, um pouco tímida e de uma eficiência um pouco relativa, através da CODESCO, como é do seu conhecimento. A CODESCO foi extinta. Na área do Rio, o que está sendo providenciado no sentido de se dar ao problema da favela a solução adequada? Sei perfeitamente que o BNH, como um Banco de segunda linha, está esperando projetos. É isto verdade?

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Neste momento, estão em produção, no Rio de Janeiro, cerca de 10 mil unidades destinadas a favelados. Diria que esse número deveria repetir-se de três em três meses, mas isto independe da nossa vontade.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Neste instante, quero fazer justiça ao BNH e sobretudo à sua diretoria, que é uma espécie de "Joana D'Arc" do Sistema Financeiro de Habitação, pois está sempre na fogueira, mas tem as glórias do martírio e o reconhecimento daqueles que têm espírito público.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Lembraria apenas que, de nossa parte, não temos regateado esforços no sentido de estreitar o diálogo, e vender a nossa mensagem.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
265

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Isto é verdade. Última pergunta, Dr. Hélio. Esta Casa votou o Fundo Nacional de Apoio ao Desenvolvimento Urbano. Foi uma mensagem, oriunda do Executivo, sob inspiração do Ministro Secretário de Planejamento da Presidência da República.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Fundo de Desenvolvimento Urbano: Se V. Ex.ª me permite, o nosso Diretor Alberto Klumb, responsável pela área de operações especiais, irá dissertar sobre esse programa.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Eu agradeço. E só me resta agradecer as suas respostas e me congratular com V. S.ª pelo seu esforço e a sua contribuição para esse problema que aflige a todos nós. Muito obrigado.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Não havendo mais Deputados inscritos para inquirir ao ilustre Diretor do BNH, em nome da Presidência, Dr. Hélio Edwal de Salles Lopes, agradecemos o pronto atendimento que teve em aqui comparecer, brindando-nos realmente com esclarecimentos importantes, que se faziam necessários a esta Comissão, cujos programas da sua área já conhecíamos e somos testemunhas, mas foi importante a sua visita porque assim os demais ouviram, de viva voz, de V. S.ª o que tem sido feito na área. Agradecendo a presença de V. S.ª, perguntaria ao ilustre Relator, Deputado Fernando Gama, dado a hora, assim como aos demais membros da Comissão, se gostariam que fosse interrompida a reunião para o almoço ou se continuaríamos convocando os outros depoentes, onde nós temos ainda o Dr. Honório Peterson Hungria, Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais do BNH e Dr. Alberto Klumb, Diretor da Área de Programas Especiais do LANASA.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, afinal faltam cinco para meio-dia. Iniciamos a nossa reunião praticamente às 10 horas. Acredito que a hora para o almoço seria a de sempre, e já de praxe desta Comissão, ali pelas 1:30 ou 2 horas. Seria mais interessante continuarmos para não perdermos o fio da meada, já que se estão sucedendo os membros da ilustre Diretoria do BNH, demonstrando-nos clara e obviamente — com sinceridade, digamos — nas exposições de todos os Srs. Diretores do BNH, a começar pelo Sr. Mauricio Schulmann, que não vieram para esta Casa para nos esconder nada, tampouco para se promoverem em termos de realizações, mas, apenas, prestarem uma colaboração patriótica, de homens de empresa, de espírito público, a esta Comissão que representa, no instante, a própria Câmara dos Deputados. De modo que eu propunha que se continuasse a seqüência dos depoimentos até que atingisse a nossa hora de praxe, que seria 2 horas porque a interrupção agora poderá, inclusive, à tarde, esvaziar, por outros compromissos — há dois dias que nós estamos nesta Comissão — a freqüência dos Srs. Deputados e de outras pessoas interessadas que para aqui acorreram. De modo que o meu ponto de vista é de que continuemos, salvo melhor juízo do Plenário desta Comissão.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Pois não. Concedo novamente a palavra, para encerrar o depoimento, ao Dr. Hélio.

O SR. DEPOENTE (Hélio Edwal de Salles Lopes) — Eu queria apenas agradecer ao Sr. Presidente, aos Srs. Deputados, aos membros desta Comissão, esta magnífica oportunidade de um diálogo, que, espero — estou absolutamente convencido disto — poderá ser dos mais produtivos, seja na revisão das nossas diretrizes básicas, como já disse, seja na criação de alternativas de ação capazes de viabilizar, capazes de efetivamente contribuir para a realização de um dos planos prioritários do nosso Programa de Desenvolvimento Econômico e Social. Muito obrigado a todos. (Palmas.)

2.º Depoente: HONÓRIO PETERSEN HUNGRIA
Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais do Banco Nacional da Habitação — Rio de Janeiro.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

RELATOR: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Convido a tomar assento à Mesa o Dr. Honório Petersen Hungria, Diretor da Carteira de Projetos Habitacionais do Banco Nacional da Habitação. Convido os Srs. Deputados e os presentes a, de pé, ouvirem o compromisso do ilustre Depoente.

O SR. DEPOENTE (Honório Pettersen Hungria) — Faço, sob palavra de honra, a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Srs. Deputados, o Dr. Honório Petersen Hungria é Engenheiro Civil, formado em 1949, pela Escola de Engenharia da Universidade do Paraná. Engenheiro da firma Paraná Melhoramentos e Construções S.A., setor saneamento, 1950/1956. Engenheiro responsável-técnico da firma Construtora Moreski Ltda., 1956/1962. Engenheiro responsável-técnico da firma Valente & Hungria Ltda., 1953/1957. Assessor-Técnico da Secretaria de Viação e Obras Públicas do Estado do Paraná, de 1959 a 1960. Vice-Diretor do Departamento Aeroviário do SVOP de 1960 a 1962, Engenheiro-Chefe da Estrada de Ferro Central do Paraná, no SVOP, de 1962 a 1967, Engenheiro-Chefe da Divisão de Coordenação e Fiscalização do Departamento de Telecomunicações do SVOP de 1967 a 1969, Engenheiro-Chefe da Divisão de Engenharia do Departamento de Telecomunicações de 1969 a 1971, Professor de Física, Matemática e Resistência dos Materiais do Instituto Politécnico do Estado do Paraná de 1955 a 1957, Professor de Física Teórica, Termodinâmica Aplicada da Escola de Oficiais Especialistas de Infantaria da Guarda; EDEG, do Ministério da Aeronáutica desde 1957, Membro do Conselho de Ensino da EDEG por diversos períodos, Conselheiro do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da 7.ª Região, exercendo, como Conselheiro, os cargos de 1.º Tesoureiro e Vice-Presidente, nos períodos de 1962, 1964, 1966, 1972, Secretário do Instituto de Engenharia do Paraná de 1962 a 1963, Conselheiro do Instituto de Engenharia do Paraná de 1963 a 1966, Vice-Presidente do Instituto de Engenharia do Paraná de 1969 a 1970, Presidente da Associação de Pais e Professores do Ginásio Nossa Senhora da Esperança de 1970 a 1972, Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal do COCEP — Comissão de Construção do Estado do Paraná, Pinheirão, participando de reuniões anuais de Presidente, Secretário das entidades de Classes Associadas à Federação Brasileira de Associações de Engenharia, Membro da Comissão Organizadora da Conferência de Habitação da 7.ª Convenção Nacional de Engenheiros e Primeira Feira Nacional de Engenharia e Indústria de 1972, participando de diversos Seminários e Congressos de ações correlatas de Engenharia Civil e Industrial, Diretor-Superintendente do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Estado do Paraná, INOCOOP, de 1971 a 1974, e Diretor-Supervisor da Área de Programas Habitacionais do Banco Nacional da Habitação desde 1974. Concedo, neste momento, a palavra ao Dr. Honório Peterson Hungria.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, foi com grande satisfação que recebemos a convocação para depor nesta CPI e esperamos que a nossa participação venha também contribuir para o êxito das nobres finalidades desta CPI. A área que tenho a honra de supervisionar, área de Programas Habitacionais do Banco Nacional da Habitação, supervisiona quatro programas: o Programa de Cooperativas Habitacionais, desde 1966, o Programa do Instituto de Previdência, desde março de 1975, o Programa de Mercado de Hipotecas, desde março de 1975, e, recentemente, o Programa Habitacional Empresa, desde abril de 1976. É evidente que, pelo grande tempo que o Programa de Cooperativas faz parte da nossa área, é evidente que nos estenderemos mais em torno desse Programa, porque também é o que apresenta maior número de unidades e, dentro desses quatro programas, é o que mais está dentro da faixa de interesse social. As cooperativas habitacionais são organizações mutualistas, sem fins lucrativos, com forma jurídica própria, de natureza civil, formadas com, no mínimo, 28 associados, e têm como finalidade a construção e a aquisição de casa própria para seus associados, mantendo, de acordo com os princípios do Plano Nacional da Habitação, o atendimento prioritário das camadas de menor renda. Esse programa, ou seja, as cooperativas habitacionais são regulamentadas pela Lei n.º 5.764, que regulamenta todos os tipos de cooperativas, seja de consumo, crédito agrícola etc. São participantes do programa os empresários da construção civil e, como agente promotor, as cooperativas habitacionais, as fundações, grupos habitacionais e caixas militares. Como órgãos assessores, ou seja, agentes para atividades complementares, os institutos de orientação às cooperativas habitacionais e outros órgãos assemelhados, e, como agentes financeiros, as associações de poupança e empréstimo, sociedades de crédito imobiliário, bancos de investimentos e comerciais e outros, a critério do Banco Nacional da Habitação. A posição do programa, em termos de agente, em 30 de junho de 1976, era a seguinte: foram credenciados 464 cooperativas habitacionais, uma fundação — Fundação Vale do Rio Doce —, um grupo habitacional, Marechal Bittencourt, aqui de Brasília, e 5 caixas militares — entre elas a do Exército, da Marinha, da Polícia Militar, da Aeronáutica e do Clube Naval. E foram credenciadas como agentes para atividades complementares, ou seja, órgãos assessores, 16 INOCOOPs e 5 órgãos de assessoria. Até junho do corrente ano o Banco Nacional da Habitação havia concedido, através de cooperativas habitacionais e caixas militares, financiamento para construção e comercialização de 175.909 unidades habitacionais. O ritmo de concessão de financiamentos, após atingir aproximadamente 30 mil unidades, em 1970, declinou, a partir desse ano,

para atingir 4.851 unidades em 1974, o seu mais baixo número desde a criação do Programa de Cooperativas Habitacionais. Daí por que nos permitimos focalizar especialmente as operações desenvolvidas nos períodos de março de 1974 a julho de 1976, apresentando dados de exercícios passados, o que foi realizado, e quais os planos e objetivos do Programa de Cooperativas Habitacionais. Sem pretender remontar a um histórico sobre o programa de cooperativas, é mister que se faça um ligeiro retrospecto sobre as principais resoluções do Banco, que consubstanciaram as bases filosóficas e operacionais, para que se possa demonstrar as razões das dificuldades vividas em 1974 e justificar a baixa produtividade alcançada no referido ano. As primeiras experiências datam de fins de 1964, quando foram criadas as cooperativas abertas ao público. Essas cooperativas abertas — ontem, por sinal, a pergunta de um dos Deputados se referiu à Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo — que datam de fins de 64, isto é, 5 ou 6 meses após ser criado o BNH, sofreram o problema de serem as primeiras. O pioneirismo causou graves dificuldades, e, graças a Deus, graças à atuação do Banco desde aquela época, esses casos vêm sendo resolvidos um a um, e hoje deve existir apenas umas duas ou três cooperativas do tipo aberto, em todo o território nacional. Essas cooperativas tinham condições de juros e condições de prazos completamente diferentes das de hoje, e, inclusive, tendo o Banco, naquela época, quatro, cinco meses de existência, não existiam ainda as delegacias regionais; algumas apenas, talvez a do Rio de Janeiro e do Estado de São Paulo. Então, cito como exemplo uma cooperativa do tipo aberto, constituída no Estado de Pernambuco, em Recife propriamente, instituída lá por volta de 1965, talvez no início do ano. Não havia delegacia regional no Estado de Pernambuco e muito menos um órgão assessor que desse assistência tecnojurídica à cooperativa. Ela, então, através de financiamento do Banco Nacional da Habitação, sem aquele apoio da delegacia eficiente, adquiriu um terreno sujeito a enchentes; foram admitidos cooperativados sem renda, porque não se exigia o comprovante de renda; também não se exigia comprovante de idade. Isso tudo causou problemas inúmeros. Das 166 habitações construídas, apenas 40 ou 50 foram realmente habitadas, porque a maioria dos cooperativados não recolhia a poupança, e os programas do Banco, dentro da cooperativa, até a RC 36, exigiam uma participação do cooperativado, naquela época, de 15%. O Banco financiava apenas 85%. Ora, cooperativados que não pagavam e alguns que atrasavam causavam problemas inúmeros e sérios, e, às vezes, nem a apuração do custo era possível ser feita. Essas eram, então, as chamadas cooperativas abertas. Em 1966, sob o contexto de nova política, foi iniciado o Programa de Cooperativas Habitacionais propriamente dito, que visava à execução global de 100 mil unidades residenciais para atendimento da classe operária sindicalizada. Eram as chamadas cooperativas habitacionais operárias. Para tanto foram criadas diversas cooperativas orientacionais, cabendo, nessa altura em que foram criadas, aos institutos de orientação às cooperativas habitacionais a orientação e assessoria técnica para execução dos programas habitacionais. Essas cooperativas, que datam de 1966, eram regidas por uma resolução do Conselho de Administração do Banco, que determinava que as cooperativas deveriam cumprir o seu programa durante um prazo de 3 anos, e aos associados que eram aceitos nesse período, ou num período pela metade do prazo, estabeleceriam-se os projetos, e seria assinado um convênio com o Banco Nacional da Habitação. Esse convênio então deveria ser respeitado dentro desse prazo de três anos. Acontecia que algumas cooperativas com 3 mil associados e que faziam parte do convênio assinado com o BNH tinham seus programas atendidos parceladamente, às vezes distanciando um ano e pouco entre um e outro projeto efetivamente executado, impedindo assim a pronta apuração do custo final, ocasionando, então, problemas de elevação do custo, em face da correção monetária e juros que corriam nesse período. Também a inexistência aí de um agente financeiro que viesse a responsabilizar-se pelos créditos, porque o INOCOOP é apenas um órgão assessor, contratado pela cooperativa, determinou, com o passar dos anos, os problemas que os Srs. Deputados conhecem — e ontem dois, se não me engano, foram levantados aqui, na Comissão. A partir de 71, com a interveniência do agente financeiro e a partir precisamente de 73, fins de 73 e princípio de 74, com medidas tomadas pela diretoria, esses problemas foram praticamente todos sanados. Em 1968, com base nas experiências colhidas, decidiu o BNH introduzir algumas modificações na sistemática até então adotada, visando à maior fidelidade aos objetivos propostos. A principal alteração introduzida foi a de se considerar os programas habitacionais das cooperativas isoladamente, por projetos, permitindo-se, no entanto, que uma cooperativa tivesse vários programas. E o prazo, então, de execução era, naquela época, de dois anos. Com esta medida, evitou-se a dificuldade de ajustar os programas habitacionais à demanda prefixada e aos longos prazos requeridos para atendimento dos associados inscritos. Objetivando maior flexibilidade no programa de cooperativas, e no sentido de acelerar o atendimento aos associados inscritos nas várias cooperativas, a Diretoria do BNH, em 1969, utilizou a Carteira de Projetos Cooperativas, hoje a CPH, a promover a compra de empreendimentos a executar, em execução ou executados. Esta medida propiciou grande dinamização do Programa, que passou, inclusive, a obter preços definitivos para os projetos, ao invés da variação entre o valor inicialmente estimado e o apurado, como vinha ocorrendo. Em 1971, foi introduzido o conceito de segunda linha para as operações do BNH, passando a figura do agente financeiro a ser intermediária obrigatória em todos os empréstimos do programa de cooperativas habitacionais, o que veio ocasionar a elevação dos custos indiretos do mesmo e dificuldades em relação à administração dos créditos por parte principalmente dos bancos de investimento, que foram os primeiros a serem admitidos como agentes financeiros, pois seus interesses são, sem dúvida alguma, conflitantes com os programas sociais. Cabe ainda observar que, justamente nessa época, começaram a surgir os grandes problemas do Programa, que atingiram a fase mais aguda exatamente em 1974, coincidindo com as conseqüência da crise da construção civil, que eclodiu no segundo semestre de 1973. Em 1973, a Diretoria do BNH, tendo em vista algumas distorções verificadas no Programa, já com a participação do agente financeiro, aprovou resolução que procurou aperfeiçoar a sistemática e corrigir inconvenientes observados. Apesar das alterações introduzidas, a formação de novas cooperativas para cada empreendimento e o fechamento independente de cada um dos programas, os problemas observados em 1971, alguns deles, continuaram. Resumindo, até o primeiro semestre de 1973, o Programa de Cooperativas Habitacionais teve, realmente, um desenvolvimento que se pode considerar como normal. A partir do segundo semestre deste ano de 1973, várias causas, algumas de ordem conjuntural e outras vinculadas aos próprios mecanismos financeiros previstos pelo Programa, contribuíram para a baixa produtividade em 1974. Assim, entre as dificuldades encontradas 1973/74), destacamos as seguintes:

— Elevação dos custos dos terrenos, de construção civil e dos materiais de construção, que ocasionou a paralisação de numerosos projetos e o retardamento do início da execução de outros — já ontem, isso fez parte da palestra do nosso Presidente.

— Insuficiência dos limites de financiamento do BNH, que, no Programa de Cooperativas Habitacionais, tinha seu máximo fixado em 900 UPCs (± Cr$ 139.000,00, hoje). Abrindo um parêntese, é preciso que se note que o Programa de Cooperativas, em 1966, quando realmente houve uma regulamentação precisa para ele, o teto máximo que podia ser atingido era de 500 UPCs. A partir das resoluções posteriores é que esse teto foi elevado a 900 UPCs. Assim mesmo, no período de 1973/74, em face desses problemas — elevação de custos etc. — esse teto, realmente, ficou um pouco achatado para as nossas finalidades.

— Reflexos da política de intermediação do agente financeiro, como citei há pouco. Em face do quadro que se apresentava, a Diretoria do BNH procurou equacionar várias medidas, algumas delas de ordem geral para todo o Sistema, outras de caráter particular, para áreas de programas habitacionais, visando a ampliar o grau de atendimento das necessidades habitacionais, sobretudo das populações de baixa renda. Assim, dentre as medidas que refletiram a ação do BNH, na área de programas habitacionais, no período de 1974/76, destacamos:

— Novas condições operacionais, já relatadas pelo nosso Presidente;

— Incentivos fiscais aos mutuários do SFH — Decreto-lei n.º 1.358/74;

— Utilização da conta vinculada do FGTS para aquisição de moradia própria e ampliação das oportunidades de saque. Aqui seria interessante citar, além das que o nosso Presidente ontem citou, mais uma vantagem da utilização da conta vinculada do FGTS. É que, além da utilização da conta vinculada ao Fundo de Garantia, saque esse que pode ser feito durante o período da amortização, o Banco permite que seja durante o período da poupança. Então, é somada mais uma vantagem para o mutuário, esse saque durante a poupança, porque corresponde a dizer que o valor do financiamento da sua unidade, baixando de valor, como está no período da poupança, também cai dentro da tabela de juros, correspondendo, então, que, no período da amortização, esse juro, pelo fato de ter diminuído seu valor durante a poupança, também é menor;

— Subprograma de Estímulos ao Programa de Cooperativas Habitacionais. Possibilidade de o BNH conceder aos INOCOOPs empréstimos para aquisição de terrenos, destinados exclusivamente a empreendimentos de interesse social, financiáveis pelo Programa de Cooperativas Habitacionais. Hoje, os INOCOOPs já adquiriram, com financiamento do Banco, uma área, em termos de Brasil, de aproximadamente 9 milhões de metros quadrados. Desses 9 milhões de metros quadrados, um terço já tem financiamento aprovado para construção de conjunto habitacional. É bom notar que o Banco é bastante rígido com relação à aprovação desses financiamentos, evitando problemas ocorridos no passado, na aquisição des-

ses terrenos. Muitos terrenos já apresentados por esses órgãos assessores, pedindo financiamento, foram rejeitados por causa de problemas que verificamos, em virtude da fiscalização, da inspeção que fazemos através das nossas Delegacias Regionais. Isto quer dizer que esses 9 milhões de metros quadrados já adquiridos pelos INOCOOPs têm, realmente, condições de serem aprovados, porque até uma pesquisa de demanda preliminar exigimos;

— Depósito de Poupança Habitacional. Como o Programa de Cooperativas exige sempre a poupança dos cooperativados, até dezembro de 74, quando foi aprovada a RC-36, com as novas condições, essa poupança fazia parte do financiamento da unidade, isto é, a partir de 72, a poupança era no valor de 10%, e o Banco participava com 90%. A partir de dezembro de 74, o Banco financia 100%. Mas, assim mesmo, exigimos o pagamento de uma poupança de 5% do valor do financiamento. Então criamos o Depósito da Poupança Habitacional, que, além do empréstimo do BNH, de 100% dos recursos necessários à execução dos empreendimentos, há uma obrigatoriedade de poupança mínima de 5% do custo estimado da respectiva unidade, que será depositada numa Caderneta de Poupança Especial, auferindo os mesmos benefícios concedidos aos depósitos voluntários, isto é, correção monetária e juros ou dividendos. Esta medida teve por objetivo incentivar ainda mais o hábito da poupança e, conseqüentemente, reduzir o valor do financiamento a ser concedido ao cooperativado. Isto quer dizer que hoje, dois meses, um mês e meio após a entrega das unidades a esses cooperativados, na ocasião da apuração do custo final, são levantados então os valores depositados como poupança nessas cadernetas especiais. Essa importância, corrigida e com juros, é utilizada, então, para atendimento das despesas cartoriais e também para abatimento do valor do financiamento. Exigimos a poupança de 5%, mas, claro, o mutuário, querendo poupar mais, também permitimos. E, na ocasião da apuração do custo, o cooperativado é consultado pelo agente financeiro se deseja sacar do Fundo de Garantia, porque para nós neste instante é que tem maior valor para ele, em termos de juros, o saque do Fundo de Garantia. A vantagem é muito maior que durante o período da amortização, porque, como já disse, baixa o valor do juro, porque baixa o valor do financiamento, ainda antes de apurar o custo, ou seja, durante a carência do financiamento;

— Cessão dos créditos aos Agentes Financeiros. Como relatei, em 1971, foi exigida a participação do agente financeiro nos Programas de Cooperativas. Até então, não havia o agente financeiro. Então, era o caso das cooperativas abertas, em que não havia a figura do agente financeiro, e também as regulamentadas em 66 e as regulamentadas em 68. Apenas em 71, foi criada a figura do agente financeiro obrigatório. Isto quer dizer que, os créditos gerados até 71, que totalizam 115.647 unidades habitacionais, não tinham a figura do agente financeiro. Então, a partir de 71, com esta obrigatoriedade, foi grande a luta do Banco para intermediar esses créditos aos agentes financeiros. É evidente que, entre esses créditos gerados, uma parte — felizmente uma pequena parte — das unidades foi mal gerada, como o exemplo de Pernambuco, que citei, um terreno sujeito a enchentes, alguns conjuntos com falhas na construção e outros problemas desta natureza. Outro problema é que os cooperativados atrasaram uma parte da poupança, obrigando o Banco a financiar mais do que os 85% que financiava. Há casos até em que ele financia além — 110, 120% — até, por problemas surgidos durante esse grande tempo. Imaginem um conjunto antigo, de 67, em que vamos ceder o crédito em 74, e as unidades foram entregues em 69. Esses cooperados estão morando lá há 5, 6 anos até. Pelo próprio uso, a unidade foi deteriorada. Então, colocando-se na posição do agente financeiro, era bastante difícil ele aceitar, em sã consciência, um conjunto desta natureza. Foi grande a luta, repito, do Banco, através de decisões da diretoria, através de subprogramas, para tornar viáveis estes conjuntos, a fim de que o agente financeiro aceitasse esta cessão. Em números, o total dos créditos gerados dentro desse sistema sem agentes financeiros foi de 115.647 unidades. Até 1973 foram cedidas a agentes 16.318 unidades. Entre 74 e junho de 76, 54.339 unidades. Total dos créditos cedidos, 70.657, correspondendo a 61% dos 115 mil. Se considerarmos ainda que aproximadamente 15 mil créditos já têm um agente comprometido, na realidade hoje temos apenas, dos 115 mil, 30 mil créditos não cedidos. Cumpre notar que estes 30 mil créditos estão sendo trabalhados por comissões especiais que designamos, recuperando fisicamente este conjunto e até socialmente os seus moradores. Acredito que, quando atingirmos janeiro de 77, teremos todas estas unidades cedidas aos agentes financeiros, tranqüilizando assim os seus moradores. Isto é o que temos no programa cooperativo, breve histórico e a posição atual. Outro programa da nossa área é o Programa dos Institutos de Previdência.

Programa dos Institutos de Previdência (anexo 3) — Aproveitando a experiência das Carteiras Imobiliárias dos Institutos de Previdência, o BNH procurou implementar o Programa, fornecendo maior volume de recursos, para que essas entidades possam atender a seus associados contribuintes, através das seguintes linhas de atuação:

— construção de unidades habitacionais, isoladas ou em conjuntos, para venda a associados; e

— concessão de empréstimos individuais destinados à aquisição de unidades prontas e à construção de unidades em terrenos próprios dos associados e ampliação e/ou reforma de unidade pertencente ao associado.

Os Institutos de Previdência e, também, os montepios estatais e órgãos assemelhados participam do Programa, na qualidade de Agentes Promotores e Financeiros. É como se fossem COHABs, e dá uma grande agilidade ao programa o fato de essa entidade ser, ao mesmo tempo, agente promotor e agente financeiro. Outro programa:

Programa Mercado de Hipotecas (anexo 4) — Tem por objetivo financiar a produção de unidades habitacionais e sua posterior comercialização, para colocação livre no mercado. Pode ser considerado como uma linha operacional de opção, tanto para os empresários da construção civil (agentes promotores), como para os Agentes Financeiros do SHF. Finalmente, o

Programa Habitacional Empresa — PROHEMP — Aprovado pelo Conselho de Administração do Banco em abril deste ano, tem por objetivo eleger um novo e ágil mecanismo operacional para o atendimento da demanda habitacional, concedendo às empresas privadas ou oficiais o necessário apoio financeiro para a produção e/ou comercialização de habitações para seus empregados.

Na realidade, esta nova concepção deve fundamentar-se na caracterização de um novo agente promotor dentro do Sistema Financeiro da Habitação: a empresa, cuja capacidade de empreendimento deverá contribuir ainda mais nos esforços destinados a facilitar a aquisição da casa própria, principalmente por parte das populações de menor poder aquisitivo.

O PROHEMP, o mais novo Programa do Banco e que foi incorporado à nossa área de supervisão, a de Programas Habitacionais, foi estruturado com observância das normas previstas na RC n.º 36 e busca estabelecer um novo mecanismo operacional, capaz de promover a interiorização de investimento para a produção de habitações.

A atuação do PROHEMP se processará em dois planos principais: na linha de estímulo à desconcentração econômica e urbana, inclusive por meio de apoio às cidades de médio porte, consideradas como pólos de equilíbrio e, ainda, no curso de atendimento, de forma racional, da demanda de habitações existente nas Regiões Metropolitanas.

O regime de contratação prescreve situações semelhantes às que atualmente ocorrem nos empreendimentos de Cooperativas Habitacionais e de COHABs. A diferença reside apenas no fato de que, no PROHEMP, além de o valor máximo de financiamento estar limitado a 1.100 UPCs (Cr$ 170.060,00), o prazo de carência pode ser estendido a um máximo de 60 meses, quando o projeto se localiza em cidades, vilas ou povoados com menos de 50.000 habitantes.

Mais alguns dados sobre o PROHEMP: os agentes financeiros do PROHEMP são agentes do SBPE, isto é, Associações de Poupança e Empréstimo, Caixas Econômicas e sociedades de Crédito Imobiliários, os bancos de investimentos comerciais e os bancos de desenvolvimento. Também está prevista a participação de um órgão assessor que, poderá ser o INOCOOP ou assemelhado ou as COHABs, e estes agentes promotores das empresas podem ser tanto os órgãos públicos como privados, civis. Com relação a esta carência — é a nova modalidade, é único programa que tem uma carência tão grande, dentro do BNH — nas cidades ou vilas até 50 mil habitantes a carência poderá ir até cinco anos, 60 meses. Nas cidades com mais de 50 mil habitantes, ela poderá ir até três anos, 36 meses. E o que diferencia realmente do programa cooperativas e COHABs, apenas a única diferença, é que esse período de carência nós dividimos em duas partes: uma, período em que as unidades estão sendo produzidas, construídas. Normalmente isso leva dois anos ou um ano e oito meses. O remanescente desse período de carência — já as unidades foram produzidas e entregues aos interessados — é o período em que a empresa efetivamente irá comercializar com seus empregados estas unidades ou ceder-lhes o uso, mas garantindo-lhes a aquisição através da opção de compra, que prevalece até o final do prazo de carência. Durante o período da produção, os juros devidos pelo agente promotor ao agente financeiro são capitalizados, e, durante o período remanescente, o período de carência, isto é, após as unidades estarem concluídas, esses juros são cobrados pelo agente financeiro do agente promotor, porém é facultado ao agente também cobrar do seu empregado que está residindo na unidade. Poderá cobrar apenas os juros e o seguro e poderá cobrar, também, se assim o quiser, algo mais, mas nunca este algo mais, somado aos juros e à correção, poderá ser superior à prestação estimada que realmente este morador irá pagar durante o retorno. Caso o empregado seja

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
266

demitido ou ele mesmo resolva abandonar a unidade, nesse período remanescente de carência, a poupança, que é aquele excedente dos juros e seguro que ele recolheu, será devolvida ao empregado, abatendo-se 10% a título de administração ao agente promotor. As unidades, no final do prazo de carência, não comercializadas pelo agente promotor deverão ser quitadas e liqüidadas pelo agente promotor. Isso traz uma tranqüilidade a mais ao agente financeiro e ao próprio agente promotor. Como temos recebido diversas consultas, alguns querem realmente liqüidar, querem tornar-se proprietários da unidade, visando a atender os operários de alta rotatividade, que param pouco na empresa. Então é evidente que este não poderá ser um mutuário. Ele deverá ser, sim, uma espécie de inquilino do agente promotor, pois que liqüidou sua habitação. Metas fundamentais, dentro da nossa área, para o período de 76/78.

As Metas Fundamentais (1976/78) — Cumprimento das metas fixadas no Convênio (anexo 5) celebrado, em novembro de 1975, durante a realização do XII Encontro Nacional de INOCOOPs, em Vitória, no Espírito Santo, entre as entidades pertencentes ao SBPE, os INOCOOPs e demais órgãos de assessoria, com a interveniência do BNH. Por este instrumento, as entidades signatárias se comprometeram a empregar todos os esforços no sentido de atender aos objetivos do Programa de Cooperativas Habitacionais e atingir a meta programada de 245.678 unidades, correspondendo a um volume de investimentos da ordem de Cr$ 32.000.000.000,00.

É, até hoje, o maior convênio assinado pelo Banco Nacional da Habitação. Esse convênio traz mais alguma coisa de novo, porque fixa realmente as atribuições de cada participante do programa de cooperativas. Diz quem é quem, o INOCOOP, as cooperativas, agentes financeiros, atribuições efetivas que devem cumprir. E dirimiu muitas dúvidas que pairavam no programa, algumas até já sanadas e conhecidas por nós graças à experiência adquirida. Posso dizer que estamos no sétimo mês vencido dentro do convênio, e, nesse sétimo mês, em que deviamos ter atingido os 58% de nossa meta para 76, na realidade, estamos com número realmente bom. Entre unidades já em produção e entre projetos em análises ou nas DRs ou no BNH, na sede, atingimos 40%; dos 58% que deveriamos atingir já estamos com 40% do total do ano. A defasagem é realmente pequena. Acreditamos que até o fim do ano chegaremos nos 100%, mas estaremos bem próximos. Outra meta é a dinamização dos programas do Instituto de Previdência e mercado de hipotecas. Fizemos um seminário entre todos os Institutos de Previdência do Brasil e estamos dando atendimento efetivo junto a estes institutos localmente. A dinamização do mercado de hipoteca também é feita através dos agentes financeiros, porque o mercado de hipoteca, na realidade, não é um programa considerado de interesse social; é, sim, o de Instituto de Previdência. E, finalmente, a implantação e implementação do Programa Habitacional Empresa-PROHEMP. Para finalizar, em termos de unidade nos programas, além da nossa área, além da cooperativa, em números, temos a Região Norte com 175.909 unidades já produzidas e em produção pelo programa-cooperativa. A Região Norte do Brasil participa com 2%; Nordeste 11%; Sudeste 61%; Sul 20% e o Centro-Oeste, 6%. O programa de Instituto de Previdência até hoje produziu, com algumas em construção, 35.258 unidades, tendo a Região do Norte participado com 5%; o Nordeste 33%; Sudeste 41%; o Sul 9% e o Centro-Oeste 12%. Aqui vale dizer que o Instituto de Previdência, por ser um órgão estatal, está sujeito a modificações em suas diretorias. Algumas delas não se interessam muito pelas carteiras imobiliárias, atrasando às vezes programas dessas entidades. O Programa de Mercado de Hipotecas — posições até 30 de junho de 76 — produziu 89.625 unidades, cabendo ao Norte 6%; ao Nordeste 11%; Sudeste 66%; Sul 12% e o Centro-Oeste 5%. Esse anexo cinco mostra, dentro do programa de cooperativas habitacionais, as metas do convênio assinado em Vitória no ano passado, dando o total de 245.678 unidades, cabendo à Região Norte 10.143; ao Nordeste 55.602; Sudeste 114 mil; Sul 40 mil e Centro-Oeste 25.244 unidades. Sr. Presidente, Srs. Deputados, era o que tinhamos a relatar nesse resumo bastante comprimido que fizemos da posição da nossa área de supervisão no Banco Nacional da Habitação. Muito obrigado. (Palmas.)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Henrique Pretti) Srs. Deputados, Srs. Relatores, antes de passar a palavra ao Relator Deputado Fernando Gama, gostaria de dar realmente um testemunho daquilo que meu Estado se tem beneficiado através de um trabalho seriíssimo do BNH. Através do INOCOOP foram assinados os convênios para construção de mais de 245 mil unidades no Município de Vila Velha. No ato da assinatura, o BNH fez o pagamento da área do terreno adquirido, se não me falha a memória, de mais de 30 milhões de cruzeiros. Essa é uma demonstração de que há um trabalho conjunto. Mais uma vez quero repisar: o Estado do Espírito Santo e suas prefeituras participam desse trabalho junto ao BNH para resolver os problemas habitacionais. Com a palavra o ilustre Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, ilustre Dr. Honório Petersen Hungria, Diretr do BNH na área de projetos habitacionais. Parece que o BNH, como disse o Presidente Mauricio Schulman, hoje representa uma união, um conglomerado de cinco Banco diferentes. São cinco áreas perfeitamente distintas que representam o estabelecimento que compõe o Banco Nacional da Habitação. À Carteira de V. S.ª estão afetos o controle das cooperativas, os financiamentos e as cooperativas habitacionais. Gostaria de fazer inicialmente uma pergunta: esses créditos ou essas cessões de crédito especificadas na página 4 — total dos créditos gerais de 115.647 cedidos à rede financeira — são referentes àqueles famosos conjuntos-problemas?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Exatamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Esta foi uma das fórmulas que o Banco encontrou para solucionar os problemas desses conjuntos que apresentaram essas deficiências, quer na construção, quer no pagamento das prestações em atraso por parte dos mutuários, quer na qualidade da construção, quer na inexistência de obras de infra-estrutura? Foi essa uma das fórmulas que o Banco encontrou?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Não, voltando atrás um pouco, essas 116 mil unidades realmente foram construídas através de programas do Banco, desde a criação do programa, que foi em fins de 64. Até 1971, todas as resoluções do Banco que regulamentavam o programa cooperativo era sem intermediação do agente financeiro. Apenas em 1971 é que a figura do agente financeiro foi então obrigatória nos programas cooperativos. Em todos os programas do Banco, sempre há a figura do agente financeiro. Ele então funciona como repassador de recursos, com financiamentos do Banco à cooperativa para a construção das unidades e também, é o mutuário realmente do BNH, porque é ele que cobra do cooperativado e paga ao Banco a sua prestação. Não foi, na realidade, uma maneira de o BNH resolver esses problemas a figura do agente financeiro. É que até 71, sem existir o agente financeiro, na realidade quem iria ser o cobrador seria o próprio Banco Nacional da Habitação. É evidente que, em termos de Brasil, para o BNH ser efetivamente o cobrador seria uma coisa até impossível. Temos conjuntos habitacionais em cidadezinhas no interior de muitos Estados. O Banco teria que ter uma estrutura espetacular para agir como cobrador. Então, a figura do agente veio sanar esse grande problema para o BNH. Agora, não cabe dizer que essa foi uma maneira de o Banco resolver esse problema. Não, o próprio BNH é que vem resolvendo esse problema de má qualidade de construção, atrasos no pagamento. A apuração do custo real, que vai ser o valor da unidade e que será o saldo devedor desse mutuário ou desse proprietário será feita, evidentemente, somente quando esse crédito for repassado ao agente financeiro. Até então, dentro do programa cooperativo, é cobrada a prestação chamada P-II, que engloba uma taxa chamada de equalização e poupança e mais a poupança, se ainda houver, a ser paga, isto é, o Banco não se descuida de cobrar, nesses conjuntos sem agentes, que hoje estão reduzidos praticamente a 30 mil, até a cessão dessa prestação. Ela é feita através da Diretoria da cooperativa com a fiscalização do próprio órgão assessor, INOCOOP e, às vezes, em algumas cooperativas que não têm órgão assessor, o próprio BNH, através das suas delegacias regionais é que fiscaliza essas cobranças. Como estava dizendo, na realidade quem corrige esses problemas é o próprio BNH, porque o agente financeiro reluta em aceitar o encargo. Não obrigamos o agente a aceitar a cessão de crédito. Então temos que oferecer ao agente um conjunto realmente em boas condições. Através de inúmeras decisões do BNH é que vamos corrigindo todos estes defeitos, não só de construção como também problemas de atrasos, aplicando diminuição de juros, aumento de prazo e assim por diante. Estudamos os casos especificamente e reduzimos o número deles. Como vimos, hoje foram cedidos 70 mil, 15 mil já estão comprometidos e restam 30 mil, que até provavelmente, janeiro de 1977, estarão todos cedidos. Isso corresponde a dizer que todos conjuntos estarão sanados. É claro que ainda vão aparecer outros pequenos problemas, como foi o caso da Cooperativa de Monte Castelo. Mas o Banco estará atento para resolvê-los.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Exatamente, porque essas cessões de crédito naturalmente vieram para o agente já com a incidência de correção monetária e juros. Se os conjuntos estavam deteriorados por mau uso, má qualidade do material de construção, o BNH investiu neles para regularizar as suas condições de habitabilidade?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Inclusive já através do agente financeiro, o Banco corrige esses defeitos, faz as reformas que sejam necessárias, não incidindo esse orçamento no valor do financiamento.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O Dr. Hélio Salles Lopes — e eu estou cotejando o depoimento de V. S.ª com o dele nesse setor — trouxe-nos um dado de que restam praticamente 3.619 conjuntos-problema a serem solucionados. No seu caso são 30 a serem cedidos.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Não, são 30 mil problemas.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
267

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A minha pergunta fundamenta-se justamente nesse detalhe. O Dr. Hélio falou em conjuntos, solucionados os seus problemas, e V. S.ª nos dá notícias de cessões.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Trinta mil a serem cedidos. Temos a satisfação de comunicar que, felizmente, no programa cooperativo, não há nenhuma unidade desocupada. Desses 30 mil acredito talvez mil tenham algum problema, porque um conjunto desocupado, sob um ponto de vista, é bem mais sério do que o ocupado. As vezes, é claro, quando ocupado por famílias que não têm renda suficiente, o problema torna-se bem maior. Mas isso em cooperativa não acontece. Há casos de defasagem de renda, mas esta discrepância não é tão grande que não possa ser resolvida numa condição especial.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Quer dizer, restam mais ou menos mil unidades.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Acredito, porque o Banco terá de usar de condições especiais para não desalojar esse mutuário.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A imprensa vem dando certa dimensão às ações de despejo, até com o concurso de força policial. De vez em quando sai a notícia nos jornais — e tenho comigo recortes — inclusive ainda há poucos dias pude verificar que em Belo Horizonte, na terra do nobre Deputado Fábio Fonseca, um batalhador nessa área, cerca de 500 mutuários estavam sendo despejados e, em Porto Alegre, 2 mil. Quer dizer que, a rigor, não existe essa dimensão?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Não. Posso até citar alguns dados a esse respeito.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — V. S.ª deve ter tido conhecimento desse noticiário do jornal: "Em Porto Alegre, duas mil famílias estão sendo despejadas pelo BNH; em Belo Horizonte, quinhentas famílias". Só nestes dois casos que me ocorrem agora são dois mil e quinhentos.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Temo-nos deparado com problemas de conjuntos até de cooperativas com atraso de mais de dois anos, e a família continua morando lá. Então, procuramos, de qualquer maneira, resolver esse problema que o Deputado Fábio Fonseca levantou. Tentamos corrigi-lo, incorporando a dívida dele ao saldo devedor, escalonando prazos, condições etc., de toda maneira possível, dentro das decisões que o Banco possui.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — No programa do BNH, na carteira que V. S.ª dirige — e V. S.ª citou uma modalidade: os INOCOOPs; o BNH os financia para comprar terrenos, que serão vendidos, posteriormente, à cooperativa, para a construção de casas — há alguma cláusula nesse financiamento que exige que os INOCOOPs revendam esses terrenos às cooperativas pelo mesmo preço por que compraram?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É evidente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não há especulação?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Nenhuma. É a condição **sine qua non**. Ele é vendido e, apenas, dentro da correção monetária do Banco, é repassado à cooperativa para a realização do conjunto. Inclusive o INOCOOP, através de seu assessor, tem 18 meses para apresentar o projeto definitivo. Se não o fizer, tem mais 4 meses, além dos 18, para quitá-lo junto ao Banco.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — O acréscimo será só dos juros e correção monetária.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Exatamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Relativos ao empréstimo?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Perfeitamente.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Os INOCOOPs não podem computar na revenda do terreno?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Absolutamente não. Mesmo porque esse foi um cuidado que tivemos. Os INOCCOPs são sociedades civis sem fins lucrativos e são controlados pelo Banco, através de suas assembléias, reuniões, conselho fiscal, balancetes, mensalmente, o Banco tem o controle dos INOCOOPs.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Gostaria de ouvir a opinião de V. S.ª, abalizada, por certo, dada a função que ocupa, como também pelos conhecimentos que deve ter, como comprova seu currículo, a respeito do seguinte: nesta Comissão já foi denunciada a venda maciça de terrenos de propriedade de órgãos públicos, autarquia, sociedade de economia mista, para propiciar uma oferta também maciça, reduzir a demanda e, conseqüetemente, a especulação imobiliária, dando condições aos INOCOOPs, às COHABs e cooperativas de adquirir terrenos para a construção de casa própria, em face da elevada especulação imobiliária, porque se torna proibitivo a determinadas áreas da população brasileira adquirir sua casa própria, pelo menos na periferia dos grandes centros. Qual a opinião de V. S.ª a esse respeito?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Parte dessa medida já existe há bastante tempo. Os terrenos do INPS, através de um decreto, têm de ser submetidos ao Banco Nacional da Habitação para uso em programas de interesse social. O programa de cooperativa, quando ele realmente deslanchou, pode-se dizer até que foi graças aos terrenos do INPS, principalmente no Rio e em São Paulo. Então, parte dessa medida já está sendo adotada, através do referido decreto. Até hoje estamos utilizando terrenos do INPS. Mesmo no Paraná, de onde o Deputado Fernando Gama é natural, deve conhecer um terreno na Av. Paraná, no Alto Cabral, junto à penitenciária.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Exatamente.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É um terreno muito bom. Hoje creio que pode ser classificado como situado em área nobre.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — É sim.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Está sendo vendido à cooperativa por um preço realmente muito compensador. Tivemos algum problema de entrosamento, mas está sendo resolvido. Então, em todo o Brasil, onde há terreno do INPS, o Banco o analisa e, se realmente for capaz de viabilizar um conjunto de interesse social, ele o adquire e o repassa à cooperativa ou à COHAB, se for o caso.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Então, acha V. S.ª que essa medida viria conter essa alta indiscriminada dos terrenos?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Ainda dentro dessa medida, que realmente é de grande interesse do BNH, no ano passado já estabelecemos contato com o Ministério do Exército, no Rio Grande do Sul, Paraná, São Paulo e diversas áreas, através de reuniões com técnicos especializados do Banco e, em São Paulo, adquirimos duas áreas do Ministério do Exército, já aprovada a aquisição pelo BNH, por valores realmente bons. Também do Serviço de Patrimônio da União adquirimos algumas áreas. Ontem mesmo resolvemos aqui um problema. Talvez o Presidente Ernesto Geisel assine, dentro de poucos dias, a compra de um terreno na cidade de Rio Grande, no Rio Grande do Sul. É um terreno da Marinha, controlado pelo Serviço de Patrimônio da União. Esse decreto está na mesa do Presidente Geisel para ser assinado, e o terreno será repassado na cooperativa a fundo perdido. Ele vai ser doado, a fim de ser atendida a classe portuária.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — A respeito do programa de mercado de hipotecas, gostaria de levantar uma questão. Esse mercado funciona diretamente com o agente financeiro em termos de financiamento para construção de unidades autônomas, que serão vendidas durante a construção, ou após o seu término, no período de 6 meses, quando oferecidas ao público, ao mercado. Quando o agente financeiro, agindo em nome do BNH, contrata o financiamento da construção de um determinado edifício — e geralmente essa operação é para prédios — ao contratar essa operação ele estabelece um limite em função dos custos, correção monetária, prazos de construção, ou um parâmetro para o valor dos imóveis a serem oferecidos, ou essa parte fica livre com relação ao proprietário, que os vende depois pelo preço que quiser?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Essa é a distinção por que o mercado de hipotecas não é qualificado de interesse social. Primeiro, ele segue a Norma 36, quanto a juros e prazos, porém não há aquele freio que o Banco utiliza em programas de COHABs, cooperativas e institutos de previdência, com relação valor da unidade. Esse valor cabe ao agente financeiro estabelecer. É evidente que ele não pode fugir do preço real do mercado, porque, se ele não comercializar dentro do período de 6 meses após a produção, ele terá, junto ao BNH, que liquidar esse imóvel.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Dr. Hungria, há outro fato concreto que gostaria de ouvir sua opinião a respeito. Entendo que esse é um fator da alta indiscriminada, inaceitável, inadmissível, do valor dos imóveis. Como o BNH destina determinado percentual dos seus recursos a essas operações, que são livremente feitas entre agentes financeiros e incorporadores ou construtores, forma-se, assim, pela facilidade de obtenção de recursos na fonte, uma gama de fatores controlados pelos construtores e incorporadores. Sabe V. S.ª que todos os construtores dialogam muito. Eles não entram em guerra porque sabem que um desentendimento entre construtores e incorporadores representa a insolvência ou a falência de todos. Então, eles têm um

acôrdo de Cavalheiros e mantém certa equivalência entre suas ofertas para chamar o mercado para cima, ou para elevar o preço do mercado. Já que o dinheiro é do BNH e provém da poupança popular voluntária e obrigatória, deveria haver certo controle nos financiamentos. Veja V. S.ª, em Curitiba — e estou fazendo uma exposição em termos casuísticos, já que é um caso que tenho que citar — há muito tempo eu não comprava imóvel. Meu filho, engenheiro, querendo comprar um apartamento, fui procurar no mercado e fiquei estarrecido com os preços dos apartamentos. Nem o meu, onde moro, não admito que custe tanto quanto avaliaram. Apartamentos de 120 m², 130 m², custam 800, 1 milhão de cruzeiros. Então, que se reduza a faixa dos compradores para causar uma pressão nos imóveis de menos valor. Se os maiores imóveis sobem indiscriminadamente, é evidente que, em termos de pirâmide, os de menor custo também devem subir na mesma base. São preços inadmissíveis: um milhão por um apartamento de 120 m², 130 m², todos eles financiados pelo BNH. Estamos sabendo que o lucro do construtor excede muito os níveis permissíveis. Hoje constrói-se um apartamento em um ano, 8 meses, conforme o prédio, e o lucro é, no mínimo, 80, 90%. De modo que não seria o caso do BNH examinar uma legislação ou normas coercitivas para impedir essa especulação desenfreada?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Quanto a esses problemas que V. Ex.ª referiu, realmente o BNH faz um controle para que as taxas sejam conforme a Norma 36, última regulamentação que temos relativamente a taxas de juros e prazos. Com relação à especulação, V. Ex.ª deve estar lembrado do quadro que ontem o Presidente apresentou, ou seja, que, dentro da construção civil, o BNH participa talvez com menos de 15%, em termos de Brasil. Então, 85% fogem ao controle do BNH. Estão completamente à parte do Sistema Financeiro da Habitação. Quando há essa especulação exagerada, é porque houve algum fato que provocou isso. É o caso hoje de Curitiba e de Foz do Iguaçu; do Rio de Janeiro há muito tempo e também São Paulo e Londrina, começando agora em Maringá. Então, o BNH, participa, na realidade, com cerca de 10%. Noventa por cento fogem ao seu controle. Então, é muito difícil para o BNH estudar uma legislação que venha a controlar essa especulação imobiliária, mesmo porque temos programas que visam ao interesse social, cabendo ao interessado procurá-los. Tenho certeza de que através do PROHEMP, Cooperativa e COHAB, ele não será explorado.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Não me estou referindo às COHABs, às faixas sociais.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É claro que, às vezes, ele necessita da unidade, da habitação imediatamene, então é quase forçado a procurar em programas que não são de interesse social, que normalmente leva um tempo maior que um mercado de hipotecas, por exemplo, ou em plano-empresa. Talvez seja o caso do seu filho.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Eu desconhecia os preços e fui fazer uma pesquisa para ter uma idéia, já que sou membro-relator desta Comissão. Mas fiquei estarrecido com os preços dos apartamentos, e todos eles financiados pelo BNH. Então, cheguei à conclusão de que esses construtores têm um acordo de Cavalheiros, para manter esses preços elevados, porque o lucro deles deve ser fabuloso. E fora do BNH, tanto em Curitiba, como no Rio de Janeiro — e V. S.ª deve saber disso — são poucas as pessoas que podem construir um prédio com seus recursos. É muito difícil. Então, como o BNH dá o dinheiro com facilidade, praticamente financia 100%, eles aproveitam aquela facilidade para elevar o custo dos terrenos — e depois sobremaneira o custo da contrução — tornando quase proibitivos. A classe média relativamente bem situada, que ganha de 10 a 15 salários mínimos, também já está sendo, dentro dos seus padrões de vida, pressionada e até ficando intranqüila com essa alta constante das habitações. Talvez seja essa a razão.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É muito difícil o BNH legislar. Vou citar um caso específico de Curitiba: a firma "Habitação S.A.", por exemplo, não recorre ao BNH. Ela usa recursos próprios, poupança etc. Então os seus empreendimentos são realmente de alto custo. Como o BNH está participando, na realidade, apenas de 10, 15% de toda construção civil, mesmo em Curitiba, é muito difícil fazer esse controle. Porque, se ele for exigir que o mercado de hipoteca não passe de um determinado valor, estará entrando no mercado com normas da faixa de interesse social. É evidente que o empresário, o agente não irá procurar esse programa, porque, se ele sabe que a "Habitação S.A." está fazendo uma unidade idêntica a dele e cobrando x, ele terá que cobrar x dividido por 10, porque o BNH exige. Será, então, menos uma unidade. Agora, o BNH é controlador no mercado, quanto maior for o número de conjuntos que forem enstruídos pelos programas de Cooperativa, agora PROHEMP e COHABs. Mesmo em Curitiba estamos entregando agora um conjunto de 2.581 habitações, dentro do programa de cooperativa, com valores bem abaixo do mercado real. Naquele bairro são ...

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Naquela estrada que vai para Paranaguá.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — ... 1.223 unidades. Não tenha dúvida de que naquele bairro vai ser muito difícil a especulação imobiliária, mesmo ultrapassando muito ao valor das cooperativas.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Talvez seja o caso de o próprio Congresso Nacional, já que nos é vedado por preceito constitucional legislar em matéria financeira, sugerir ao Poder Executivo que aumente sobremaneira o imposto de renda na venda de imóveis, para evitar a especulação, porque o mercado imobiliário está isento desse imposto. É mais uma vantagem oferecida àqueles que especulam nesse setor. Agradeço a V. S.ª os esclarecimentos. Nada mais tenho a pergunar.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Sr. Deputado Mac Dowell Leite de Castro.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Apenas duas perguntas. Nessa parte referente ao mercado de hipotecas, é estabelecido um teto para esse financiamentos?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É de três mil e quinhentos UPCs. Todos os programas do Banco, com exceção de COHAB que o teto é de 500 UPCs e o do PROHEMP de 1.100 UPCs. Na cooperativa, hoje, o teto é de 3.500 UPCs, mas ela é auto-limitada pelo fato de os cooperativados, ou melhor, os que têm condições para um financiamento de 2.500, 3.000 UPCs, são famílias que, devido ao **status**, não vão procurar uma cooperativa porque vão ter que esperar poupar. É auto-limitada por esse fato.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O mecanismo de garantia estabelecido pelo Banco é a garantia real da hipoteca. Dentro desse mecanismo o Banco admite, nesse programa de mercado de hipoteca, uma segunda hipoteca ou exige apenas uma única hipoteca?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É uma única hipoteca.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Dr. Honório, na parte referente ao programa de empresa fica nítido, de acordo com o seu depoimento, o critério do Banco inspirado pela sua política, de estipular a fixação nas regiões interiores do País. Tanto assim que a carência é maior naqueles municípios de menor número de habitantes em relação a uma carência menor em municípios com maior número de habitantes. É um critério que adota o Banco inspirado numa política. O Banco adotaria — e eu falo no condicional porque, no seu depoimento, há uma referência ao regime de implantação do programa, isto é, o programa está em fase de implantação, logo as especulações são válidas para que essa implantação seja feita dentro da melhor política possível. Se o Banco adotou um critério de fixação do elemento humano nas áreas interiores, contribuindo para a diminuição do êxodo, o Banco poderia também pensar em adotar um critério no sentido de contribuir para a diminuição da descapitalização da empresa privada nacional? Isto é, o Banco dirige esse programa para a empresa. O Banco inclusive admite que a empresa assume a propriedade do conjunto, para com isso sanar as dificuldades da mão-de-obra de alta rotatividade. Nós sabemos que a empresa privada nacional, por força da própria conjuntura, se debate com uma crise de capital. O problema fundamental da empresa privada nacional é a crise do dinheiro. A empresa privada nacional é descapitalizada, pelo menos em ralação a uma capitalização ideal, que seria desejável em virtude do nosso Produto Interno Bruto. Ora, diantes dessa realidade, o Banco poderia adotar na implantação desse programa, critérios que viessem ajudar a empresa privada nacional na sua crise de descapitalização? A empresa pública, a empresa estatal, ela, infelizmente ou felizmente, aí é um outro assunto mais de ordem econômica, que aqui não vem ao caso... Mas a capitalização da empresa pública é uma capitalização que o Tesouro banca. Se tiver que aumentar os índices inflacionários para capitalizá-la, aumenta; se tiver que fazer com que a emissão seja maior, faz. A empresa pública não vai à falência, a empresa privada vai à falência, em outros termos. Dentro da programação, dentro do objetivo hoje consubstanciado e adotado pelo CDE, há alguma coisa, ou se não houver porque está em fase de implantação, poderá haver alguma coisa no sentido de que esse programa seja dirigido para capitalizar ou para ajudar a capitalização da empresa privada nacional?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Nós temos dois problemas que estão afetos à área do Dr. Klumb e evidente, em sua explanação, ele irá relatá-lo, em que pese que o regiro, o inverso ontem já foi explanado pelo nosso Presidente, capital de giro, investimento, financiamento, mas é para certas empresas. Quanto à ampliação eu pediria licença para transmitir na ocasião oportuna, para o Dr. Klumb, que é **expert** no assunto de financiamento às empresas através do regiro e do inverso. Se forem firmas dassa natureza, empresas dessa natureza que nós vamos atender,

nós já temos o instrumento para atendê-las. Agora, quanto à extensão, seria mais conveniente ouvir o Dr. Klumb.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A minha pergunta, então, dentro da área mais específica do Depoente, é a seguinte: o instrumento para se atender à empresa privada nacional é o mesmo instrumento para o atendimento da empresa pública nacional, com os mesmos critérios?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — É a mesma regulamentação. Inclusive com relação ao órgão assessor sim, ali só tem uma modificação. O órgão assessor das empresas públicas, estatais, terá que ser, se houver a necessidade, terá que ser a COHAB, não o INOCOOP, por se tratar a COHAB também de uma entidade vinculada à Prefeitura, ao Governo. E caso a empresa pública demonstre capacidade de ela própria fiscalizar a obra, ela própria controlar toda a parte jurídica, técnica e contábil, também nós a liberaremos da obrigatoriedade do órgão assessor. É o caso, agora mesmo, daqui de Brasília, em que iremos, provavelmente em outubro, assinar um convênio com o DASP, dentro do PROHEMP, para a produção de 35.000 unidades aqui em Brasília. É evidente que não há necessidade de o DASP contratar um órgão assessor. Nós vamos liberar para o DASP, barateando assim as habitações. É a única diferença — digamos assim — entre a empresa pública e a empresa privada.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Não haveria possibilidade de se estudar, por exemplo, uma carência maior para a empresa privada nacional? A carência já é fator de estímulo à capitalização?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Essa carência, na realidade visa mais a fixação e a comercialização.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — O aspecto geopolítico.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — o PROHEMP não obriga que as obras de infra-estrutura, de urbanização, sejam feitas pelo Governo ou pela Prefeitura local, como é o caso da COHAB. Poderá fazer parte do valor do financiamento, a urbanização. É claro que se a Prefeitura ou o Governo quiserem participar é evidente que será de grande valia. Para as empresas civis é muito difícil solicitar a participação do Governo. Mas sendo uma empresa estatal é evidente que o Governo irá participar, como é o caso do DASP. Não vejo por que também aumentar a carência justamente para a empresa estatal, que terá maior benefício que uma empresa privada.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — A minha especulação é no sentido contrário. Aumentar a carência para a empresa nacional privada, como estímulo de capitalização.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Sr. Deputado, pela experiência já somada pelo BNH em todos os seus programas, eu acredito que esses prazos de carência concedidos, que são os maiores dentro do BNH, e os únicos, irão satisfazer plenamente às empresas privadas no ponto que V. Ex.ª alegou.

O SR. DEPUTADO MAC DOWELL LEITE DE CASTRO — Eu agradeço ao Depoente, Sr. Presidente, e me dou por satisfeito.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao Sr. Deputado Fábio Fonseca, do MDB de Minas Gerais.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Dr. Honório Petersen Hungria, é uma satisfação mais esse convívio com V. S.ª Apenas a título de sugestão, para que pudéssemos também, no futuro, solucionar essa competição desenfreada de imóveis que está ocorrendo em quase todo o País, no meu Estado há uma empresa que deve possuir o maior latifúndio de Belo Horizonte, em lotes. Não se vê nenhuma razão social para que ela possa prender todos esses lotes, não só na área central da cidade, como na periferia, como também em outros bairros mais distantes um pouco. Seria de bom alcance um projeto no qual nós viéssemos fazer a obrigatoriedade de um Imposto Territorial municipal, de alto custo para aqueles lotes que não tivessem recebido construção e para aqueles outros lotes, grandes glebas, em que se espera valorização? A valorização não é feita por eles. A valorização é feita pelo próprio Governo. Esse pessoal, na minha opinião, vem parasitando, em todos os órgãos do Governo, o próprio Governo e o povo também. São homens que têm uma tesourosmose fora do comum, inclusive até se intoxicam com essa tesourosmose. Nós poderíamos desapropriar essas áreas, ou, ao mesmo tempo, se fosse viável — porque realmente há uma demanda jurídica — poderíamos determinar um limite de cem lotes para posse de uma pessoa? Porque há pessoas que possuem sete mil, dez mil lotes, em áreas onde aguardam a valorização, através de outros canais. Ficam "na boca de espera", como jibóias para apanhar a presa. Acha V. S.ª a idéia satisfatória?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — A idéia é satisfatória, apesar de fugir à competência do BNH. Temos um programa, conhecido por "nó de cura", de complementação urbana acelerada, também da área do Dr. Klumb, em que já existe a liquida progressiva. São feitos benefícios de autorização e infra-estrutura em determinada área e os lotes não ocupados passam a sofrer a liquida progressiva no seu imposto, com a finalidade de obrigar os proprietários a vendê-los ou a ocupá-los efetivamente. É alguma coisa semelhante à sugestão do Sr. Deputado, só que restringindo a posse de lotes para cada cidadão. Isto foge completamente ao âmbito do Banco Nacional da Habitação.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sabe V. S.ª que, nos municípios, a maior parte dos proprietários de latifúndios e de minifúndios faz declaração de Imposto de Renda pelo valor histórico das propriedades? Então os efeitos fiscais quase não incidem sobre elas. Eles vão adquirindo sempre mais propriedades, até que tenham a posse de um latifúndio enorme, como no caso presente. Esta a minha preocupação. Mas vamos a outra pergunta, Dr. Hungria. O que me preocupa com relação às financeira é que elas costumam arranjar maneiras de o cliente declarar uma renda familiar maior do que a que realmente possui, porque já ganham imediatamente nas taxas, etc. Não importa a elas o que virá a acontecer, porque se resguardam até no próprio BNH. V. S.ª deve entender que estou falando de uma coisa que investiguei, em diversos bairros de Belo Horizonte e em outras cidades onde se fizeram construções através de financeiras. Cheguei à conclusão de que o homem pobre foi levado a uma chantagem. Ele, se ganha mil cruzeiros, foi convencido a declarar que tem renda familiar de mil e quinhentos cruzeiros. Dizem-lhe que isto não tem importância, porque estão interessados apenas em iniciar o negócio. Porque depois, de qualquer maneira, o imóvel cai nas suas mãos e elas o negociarão com que poder comprar. Pergunto quais as medidas que a Carteira de V. S.ª pretende para evitar esse engano que é impingido aos inocentes, aos que desconhecem essas tramas bem urdidas por esses falcões tesourosmóticos?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Realmente, Deputado, em determinada época, não havia, no BNH, talvez por falta de conhecimento dos seu programas, uma efetiva fiscalização dos seus agentes, principalmente, dentro do programa de cooperatavas, de seus INOCOOPs, de suas cooperativas. A partir de 1974 estamos com pessoal já bastante especializado, e comissões efetivas, até permanentes, cuja finalidade seria a inspeção e a fiscalização de todos esses problemas, inclusive desse que V. Ex.ª citou. Porque, como V. Ex.ª disse, as financeiras não estão seguindo, realmente, a regulamentação do Banco, ou seja, a RC-36. Ela é bem clara na determinação do valor da renda familiar que deve ser exigida. As financeiras têm direito de exigir comprovante da renda, mas não pode lançar mão de artifícios. Não podem, evidentemente. Assim mesmo, como temos 464 cooperativas, o trabalho é grande e difícil para se atender a todos os casos. Um ou outros escapa. Ficamos, portanto, satisfeitos quando problemas assim nos são trazidos, como V. Ex.ª faz agora com relação a Monte Castelo. Isto significa que alguém mais está olhando pelo bom comportamento de nossos agentes e pelo comprimento de nossos programas. A medida que tomamos é a seguinte: temos comissões hoje, setores dentro de minha área, cuja única finalidade é a inspeção e a fiscalização de todos os nossos agentes. Estamos partindo agora para a realização de visitas não mais longas do que trinta dias a cada um desses setores, seja o agente promotor, ou assessor e mesmo agentes financeiros. E estamos procurando também acompanhar de perto essa fase, que é a fase crítica — vamos dizer — em que o cooperativado é procurado pelo agente para a assinatura do contrato definitivo. É aí, então, que ocorrem essas defasagens, essas discrepâncias que V. Ex.ª levantou. Nós estamos procurando participar efetivamente, seja através do órgão assessor, seja através da própria delegacia regional, desde o instante em que, logo, posteriormente, é assinado o contrato, para evitar que aconteça esse problema. Agora, um ou outro, infelizmente, nos escapa.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — A sua carteira também participou dos Projetos Cura Eldorados, em Contagem, e o Projeto Cura Jabaquara, em São Paulo?

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Não, o Projeto Cura faz parte da área de supervisão do Diretor Alberto Klumb. Como colega e como apaixonado que sou dos programas do BNH, eu tenho o Cura como um dos grandes programas do Banco Nacional da Habitação...

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Eu também acho-o fabuloso.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) ... e que, realmente, está tendo um sucesso sem par. O Dr. Klumb irá contar em minúcias o seu programa.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Dr. Hungria, mais uma vez os meus agradecimentos e a confiança de que homens do gabarito de V. S.ª e dos demais companheiros podem dar a este País, dentro em breve, uma série de aspirações das mais importantes para a nossa comunidade. Porque, desde que o homem finque os pés num pedaço de terra, ele tem mais certeza

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
268

de que ele pode fazer mais alguma coisa. Nós temos sentido isso e, nas oportunidades que me foram dadas a me dirigir a S. Ex.ª o Presidente da República, eu sempre enfatizei que a reforma agrária era uma necessidade premente, assim como a casa para o nosso homem. E ele me fez uma acertiva, que depois tornou-se pública de que a reforma agrária era um dos problemas que mais o preocupavam e que ele queria ver se antes do término do seu Governo a faria, assim como também dar o maior número de casas próprias ao nosso homem, que precisa de um teto; que não pode mais viver sob as marquizas das grandes megalópolis; que não pode mais viver nesse subafavelamento; que não pode ser mais um "bóia fria", que é um joguete desses milionários que o carregam, levam-no para lá, deixam-no lá, depois o trazem para cá. Afinal de contas isso tudo tem que acabar neste País. De forma que eu quero parabenizá-lo e quero crer que tudo o que disse V. S.ª foi de grande alcance para o nosso relatório final, porque, dentro desse aspecto dessa Comissão, parece-me que não está havendo problemas de ordem partidária, mas sim um problema comum para encontrar, realmente, o anseio que é o do povo brasileiro, das comunidades brasileira de ter uma casa, de ter uma habitação, por menor que seja, até aquela mesmo de 21 metros; depois vai esticando; ou mesmo aquele terrenozinho que, como disse o Dr. Iório, ele começa a fazer ali. Faz um motirão e vai crescendo a coisa, progressivamente. De forma que eu agradeço penhoradamente.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hugria) — Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Eu perguntaria ao Dr. Honório se gostaria de acrescentar mais alguma coisa. Não há mais inquiridores. Com a palavra o nobre Depoente.

O SR. DEPOENTE (Honório Petersen Hungria) — Eu queria só agradecer a atenção. E espero que, realmente, a nossa participação seja de alguma valia para o relatório final desta Comissão, cuja finalidade, realmente não se precisa dizer, é nobre para a nossa faixa de interesse social no BNH e para a habitação, de um modo geral, no Brasil. Muito obrigado. **(Palmas.)**

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Dr Honório Petersen Hungria, em nome da Presidência, em nome desta Comissão, eu agradeço a presença de V. S.ª e também o cumprimento pela maneira clara com que se houve, e, se não me prupus a inquiri-lo foi porque, as suas explanações e as perguntas feitas pelo Relator e demais Deputados já me deixaram por demais satisfeito. Cumprimento V. S.ª, assim como todos os demais diretores do BNH que passaram por aqui. É uma satisfação para esta Comissão recebê-los no dia de hoje. Muito obrigado.

3.º Depoente: Alberto Carlos de Azevedo Klumb
Diretor da Área de Programas Especiais do BNH e do PLANASA.

Presidente: Deputado DIB CHEREM

Vice-Presidente: Deputado HENRIQUE PRETTI

Relator: Deputado FERNANDO GAMA

Relatores Substitutos: Deputados MAC DOWELL LEITE DE CASTRO e THEOBALDO BARBOSA

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Eu convido o Dr. Alberto Klumb para prestar depoimento. De pé, vamos ouvir o compromisso do Depoente.

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Faço, sob palavra de honra, o compromisso de dizer a verdade de tudo o que souber e me for perguntado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — O Dr. Alberto Klumb, que é Diretor da Área de Programas Especiais do PLANASA, é portador do seguinte currículo:

(Leitura do Curriculum Vitae)

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Tem ele várias obras publicadas, com várias distinções recebidas. Este o depoente que nós temos para finalizar aquele conjunto de convocações feitas por esta Comissão. Com a palavra o Dr. Alberto Klumb.

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Sr. Presidente, Srs. Deputados, o tema que me cabe abordar neste momento se relaciona com o saneamento básico no nosso País, matéria que se inclui na minha área de supervisão no Banco Nacional da Habitação. Vou procurar apresentá-lo aos Srs. Deputados, que têm demonstrado tão vivo interesse pelos assuntos que dizem respeito à situação do Banco, de modo especial por aqueles que se relacionam com a qualidade de vida de nossa população, com o seu bem-estar. Procurarei abordar o tema de uma forma abrangente, embora de maneira bastante sintética, porque o tempo não me permite mais, e, além disso, a abrangência global de matéria me parece mais importante do que a incursão de alguns dos seus aspectos técnicos. O PLANASA, Plano Nacional de Saneamento, está sob a responsabilidade do Banco Nacional da Habitação. O PLANASA é um instrumento de ação do Governo destinado a mobilizar, a aplicar recursos na área de saneamento básico. Seus objetivos são: eliminação das deficiências básicas no menor tempo possível, com o mínimo de custo, e a manutenção do equilíbrio alcançado. O PLANASA advoga uma política tarifária de acordo com as possibilidades dos consumidores, tendo em vista recursos e serviços, a fim de atingir e manter o equilíbrio entre a receita e a despesa. Cabe, desde logo, fazer uma breve análise do crescimento da população global do Brasil, urbana e rural, a partir de 1940. Se considerarmos o ano de 1940, verificaremos, desde logo, que a população era de 41 milhões 236, com 2 milhões e 880 na área urbana, representando 31,2%. População rural: 28 milhões 356, representando 68,8%. Nas décadas de 40, 50, 60 e 70, essa posição foi-se invertendo, conforme podemos verificar aqui. De 31,2% passamos a 36,1%, a 45,1%, e a 55,8%, até a projeção para 1980: 66,7% de população urbana, enquanto que a população rural 68,8%, chegará a 33,3% em 80. Isto mostra que a população brasileira, de 1940 a 1980, na sua distribuição em áreas urbana e rural, terá exatamente se modificado. A população urbana será o oposto, em termos de percentagem, do que era em 1940; assim também no que se refere à população rural. Portanto, toda vez que agirmos em termos de País, devemos considerar este fato, porque é o dimensionamento da nossa atuação, quer numa área, quer em outra área. O Brasil, em 1980, deverá ter 120 milhões de habitantes, com 80 milhões nas áreas urbanas, 66,7%, e 40 milhões nas áreas rurais, com 33,3%. Cabe aqui, desde logo, uma breve distinção: dos 80 milhões previstos para 1980, em áreas urbanas, 40 milhões deverão estar concentrados nas 9 áreas metropolitanas, com 116 municípios e outros 40 milhões distribuídos pelo restante dos municípios do Brasil, que somam um total de 3.942. Dentro deste contexto, vamos ver a evolução do abastecimento de água à população urbana do Brasil. Tomemos por base os anos de 1960, as décadas de 60 e 70, 75 e a projeção para 1980. Então, vamos ver que, em 1960, com uma população urbana de 32%, tínhamos uma percentagem de abastecimento da ordem de 41%. Em 1970, uma população urbana de 52,9%, tínhamos 49%. Em 1971, foi criado o PLANASA. Então, as projeções mostram que, apesar de a população urbana, em 75, ser de 56,2 milhões, em 75, teremos 68% de atendimento e, em 80, com 680 milhões de habitantes, deveremos ter cerca de 84%. Isto mostra que, apesar do crescimento intensivo da população urbana, nesta fase, exatamente a mais intensa, nós teremos uma superação das deficiências históricas, crescendo rapidamente as percentagens de atendimento em termos de abastecimento de água às populações urbanas do nosso País. Em 1971 foi criado o .... PLANASA. Esse aqui é um dado importante: as principais razões da deficiência histórica do abastecimento de água no País. Podemos citar: a carência de recursos financeiros; a aplicação de recursos sem retorno; a atuação descoordenada e multiplicidade de obras municipais, estaduais e federais; a ausência de planejamento sistematizado;é falta de política tarifária adequada e realista e demoras demasiadas na construção de sistemas. Sem querer me estender nesses aspectos, que são bem conhecidos de todos, eu posso apenas dizer que, no caso, aqui, as demoras demasiadas decorriam da falta de recursos e quando os sistemas concluídos já eram insuficientes para atender a novas demandas que haviam surgido no curso da sua construção. De outro lado, a ação descoordenada significava que cada um fazia, onde podia, um grande esforço, muitas vezes até pioneiro, mas os resultados não eram compatíveis com as necessidades do País. Ainda mais: esses espaços, aqui, mostram que aquelas percentagens a que anteriormente me referi — vamos, rapidamente, voltar à transferência — de 41 a 49, eram um suprimento não satisfatório, porque todos nós sabemos que seguidamente havia cortes de água ou períodos da época de verão, etc., em que não havia, de forma alguma, atendimento regular nem satisfatório. Então vamos prosseguir mostrando, agora, o seguinte: o PLANASA, que nasceu em 1971 e que tem aquela possibilidade de atendimento, em 1975 e em 1980, da percentagem da população urbana e cerca de 84%, tem a seguinte origem de recursos e a seguinte alocação de recursos: empréstimos do Banco Nacional da Habitação e Fundos Estaduais de Água e Esgoto — FAEs, que são da mais alta importância. Aqui estão especificados os empréstimos, recursos conhecidos normalmente como fundos perdidos — e eu digo sempre que são fundos ganhos, em termos de interesse nacional, Governos Estaduais, Governo Federal, através de recursos orçamentários e outros recursos de menor importância. Órgãos do sistema, que integram o sistema financeiro de saneamento, que, portanto, compõem a estrutura responsável pela execução do PLANASA em nosso País. Como órgão central, o Banco Nacional da Habitação, que tem a responsabilidade de desenvolver o programa, por decisão do Governo Federal. Entidades financiadoras são os Governos Estaduais, agentes financeiros, bancos estaduais, agentes promotores, órgãos estaduais de saneamento. Órgãos gestores são os órgãos estaduais especializados. Órgãos técnicos são os órgãos públicos ou privados especializados em análises de projeto ou supervisão da execução. Eu mostro esse elenco de entidades que participam para que V. Ex.ªs tenham uma idéia

da vida nacional no Programa Nacional de Saneamento Básico. Vamos falar algo a respeito dos Fundos Estaduais de Água e Esgoto que, como eu disse, constituem um dos pontos mais importantes do programa de saneamento, pois que são estes fundos os que darão a possibilidade ou que assegurarão a permanência do programa, isto é, sua continuidade no tempo, a fim de que os programas de saneamento não sejam espasmódicos, não se realizem só em época de mais acentuada crise e, sim, permanentemente se supra a nova demanda, após vencer os déficits históricos acumulados. Então temos o principal suporte financeiro para solucionar o programa a longo prazo. São os Fundos Estaduais de Água e Esgoto — FAEs — constituídos mediante convênio firmado entre o Banco Nacional da Habitação — BNH — e os Estados. Aqui cabe dizer que, a partir de 1971, quando o PLANASA foi instituído, até fins de 1975, houve assinatura de convênios com todos os Estados do Brasil. Efetivamente, existe um Fundo de Água e Esgoto em cada Estado. Esses fundos estão funcionando em todo o País e são realmente de grande significação e de grande importância. O período histórico, o ciclo histórico de adesão ao PLANASA, de conscientização, decisão político-administrativa e efetiva participação dos Estados, ocorreu de 1971 até dezembro de 1975, com as constituições, conseqüentemente, dos FAEs em cada Estado. E hoje estamos adiante dessa fase histórica. Temos um FAE em cada Estado, com uma participação efetiva de cada Estado no Programa Nacional de Saneamento. Os retornos dos recursos desses fundos garantem o atendimento a todas as comunidades brasileiras, construindo, hoje, sistemas de água e esgoto e expandindo-os no futuro. Os FAEs recebem dos Estados os recursos da receita tributária estadual até um limite de 5%. Caso tais recursos sejam insuficientes, o BNH os suplementa. Aqui é preciso dizer que essa participação dos Estados em até 5%, evidentemente, é para a constituição do FAE. Na medida em que os FAES vão emprestando recursos às companhias estaduais e eles retornam, por força do pagamento dos empréstimos que forem concedidos, então os fundos começam a ter um volume de recursos capaz de, após atingir o ponto de equilíbrio, dar a auto-sustentação futura nos programas de saneamento, sem mais necessidade de participação relevante dos Estados ou do próprio Banco. Vamos prosseguir. Metas para 1980. Abastecimento de água. Atender ao menos, 80% da população urbana de, ao menos 80% das cidades brasileiras com água potável. Em esgotos sanitários, atender às regiões metropolitanas, capitais e cidades de maior porte, com serviços adequados de esgoto. Aqui é importante salientar dois aspectos distintos: primeiro, a meta 80% da população urbana e, o segundo, a meta 80% dos municípios brasileiros. Porque, se ficássemos com a meta de 80% da população urbana, apenas estaríamos com possibilidade de atingi-las nas áreas metropolitanas e em algumas cidades de maior porte, enquanto que para atendermos simultaneamente à meta de 80% dos municípios é preciso que se atue, como se vai ver adiante, em mais de 3 mil municípios brasileiros, cujo total — repito — é 3.942. Tais metas significam que, em 1980, além das nove regiões metropolitanas, com os 116 municípios e população estimada em 40 milhões de pessoas, é intenção do Governo Federal implantar sistemas de água potável na grande maioria das outras cidades brasileiras cuja população terá então atingido também 40 milhões. Sem dúvida, o projeto é ambicioso. Significa que para atingir as metas será necessário abastecer mais de três mil, dentre as quase quatro mil sedes municipais, com água de boa qualidade, atendendo, no mínimo, a 80% da população urbana. Hoje, sistemas de abastecimento de água potável em 1.233 sedes municipais participam do PLANASA. Temos certeza de que esse número continuará crescendo. O número 1.233 é importante, porque é o número de hoje, em termos de integração no PLANASA. Vamos agora verificar os investimentos em água. A partir de 1968, com 10 UPCs de 154,60, em milhões de cruzeiros: 19,2 em 1968; 1.108, em 1969; 2.110, em 1970; 745, em 1971; 1.214, em 1972; 2.587, em 1973; 2.152, em 1974; 3.371, em 1975. As projeções para 1976, 1977, 1978, 1979 e 1980 são de 6.132, 5.314, 5.141, 3.594 e 2.336. O que está aqui, nessa malha, é o que foi realizado, e o que está no xadrez maior é o que está programado. Vamos agora ver isso aqui mesmo representado por duas colunas em termos acumulados. Teríamos, então, realizado, de 1968 a 1975, 13.318.884.000. O programado: 22.516.408.000. Então, num período de 8 anos, teremos realizado 13.318.000.000 e, num período de quatro para cinco anos, estaremos realizando 22 bilhões. Isto dá uma idéia da dinâmica do PLANASA. Vamos ver, agora, no que se refere a serviços de esgoto. Então temos, no período de 1968 até 30 de junho de 1976, a defasagem na implantação de serviços, causada pela prioridade do programa de abastecimento de água e aceleração prevista a partir de 1977. O objetivo principal é assegurar o contorle da poluição das águas através da instalação de sistemas de esgoto e tratamento adequado no interior e nas áreas costeiras. Serviços: 14 Estados e 82 cidades. Pesquisas: pesquisas em andamento nas principais bacias fluviais de oito Estados. Investimentos até agora de 5,2 bilhões de cruzeiros, na UPC de 154,60. As atividades relativas a esgotos sanitários foram escalonada sobservando-se certa precedência do esforço em suprimento de água. Deve-se isso não somente à possibilidade reconhecida ao abastecimento de água, mas também aos problemas de implementação de ambos os programas simultaneamente. Desde 1975 se tem verificado a elevação dos níveis técnicos do programa de esgotos sanitários, a fim de acelerar a execução dos Programas Estaduais de Controle da Poluição — PECON. Para que pudéssemos realizar um programa desta envergadura, evidentemente, não seriam necessários apenas recursos financeiros. Deveríamos ter também recursos humanos e recursos institucionais. Recursos humanos. Atualmente, segundo estimativa, os empregados nos órgãos estaduais de saneamento são da ordem de 40 mil. Em 1980 poderão chegar a 100 mil, dos quais 60 mil deverão estar treinados. O treinamento obedece a projetos e aos programas. Os projetos específicos são: treinamento técnico profissional; treinamento para pessoal de nível médio e superior; desenvolvimento do sistema de treinamento nas empresas; treinamento para administração e gerência; atuação em núcleos urbanos de pequeno porte; produção de livros e materiais didáticos; instalação das unidades de treinamento. São projetos específicos, realizados um a um. E, no programa de treinamento: treinados — 27.000; investimentos realizados — 23,5 milhões. Objetivo (terceiro estágio — 1976): treinamento de 12 mil pessoas. Investimentos previstos: 21 milhões de cruzeiros. Os recursos humanos são vitais. Todo plano sério requer, para sua execução, pessoal que, além de boa, imensa vontade, tenha também preparo adequado. Não se improvisa em matéria técnica. Esse, por sua vez, só pode resultar de esforço metódico. O programa de treinamento é coordenado pela Associação Brasileira de Engenharia Sanitária (ABES) e é implementado, em todo o Brasil, por várias organizações especializadas em treinamento. A assistência técnica também é obtida do exterior, principalmente através da American Water Works Association (AWWA). Vamos prosseguir. Programa de assistência técnica. Evidentemente, se a estratégia nacional, em termos de execução do Plano Nacional de Saneamento, é que os Estados representem a vanguarda e a União a retarguarda e que em cada Estado exista uma companhia estadual responsável pela execução do programa estadual de abastecimento de água e de controle da poluição, é necessário que essas companhias funcionem como tal. Então, colaborando com o esforço dos Governos dos Estados, dentro do Programa Nacional de Saneamento Básico, estamos com um programa de assistência técnica a essas companhias. Esse programa encontra-se em execução mediante convênio entre o BNH e a OPAS, Organização Pan-Americana da Saúde, visando ao desenvolvimento institucional das empresas estaduais de água e esgoto. Inclusive é importante que seja em convênio com a Organização Pan-Americana da Saúde, porque ela, por sua vez, está vinculada à Organização Mundial da Saúde, que é um organismo da ONU, Organização das Nações Unidas, e nos dá, em termos nacionais, a perspectiva internacional do problema de saneamento em todo mundo. Então, temos programas: administrativo, planejamento, operacional, comercial e financeiro. São estes os sistemas, nos quais se pretende apoiar o esforço de assistência técnica para as companhias de saneamento de cada Estado. Os recursos são de, aproximadamente, 27,9 milhões de cruzeiros, para aplicação em 3 anos e meio. Além do suporte financeiro e do desenvolvimento de recursos humanos, devem ser implementados mecanismos institucionais, que são exatamente aquelas companhias estaduais de saneamento. A responsabilidade pela implementação do PLANASA cabe às empresas estaduais de saneamento e, assim, o bom desempenho dessas é indispensável para assegurar o êxito do Plano como um todo. É preciso ressaltar que, embora as empresas de saneamento tenham a missão de construir sistemas, sua atividade permanente é a de administrar, operar e manter tais sistemas. Essa é sua responsabilidade precípua. Não podemos esquecer de que, no momento atual, ainda temos muito que fazer em termos de construção de sistemas, para vencer déficits históricos e atingir as necessidades da demanda nacional. Mas, na medida que vamos superando essas deficiências, teremos apenas que continuar a construir para atender à nova demanda. É preciso, simultaneamente, que se atente, e muito bem, para o fato de que as companhias deverão fazer funcionar permanentemente todos os sistemas de forma satisfatória. E isto é extremamente significativo no Plano Nacional de Saneamento. Construir sistemas, mas a sua atividade permanente é a de administrar, operar e manter tais sistemas. Por isso, a viabilidade dessas empresas é constantemente aferida segundo critériosos levantamentos focalizados não somente na introdução de uma política tarifária realista e justa, mas também na bôa administração de todos os custos de investimento, operação e manutenção. A empresa privada também deve, obviamente, participar do PLANASA, elaborando projetos e realizando construções, nos níveis técnicos exigíveis e dentro das especificações contratuais, com rapidez no desempenho, sem detrimento da qualidade que deve ser sempre a melhor possível. A produção de equipamentos e materiais é, igualmente, importante e é feita pelas empresas privadas do parque nacional. Aliás, sobre cada um desses aspectos, nós poderíamos dizer que toda a preocupa-

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
269

ção do Banco é no sentido de criar efetivas condições para que essas empresas se desenvolvam e possam oferecer aqueles materiais necessários, em tempo, hora e em qualidade satisfatória, para que o programa não encontre aí um ponto de estrangulamento. O PLANASA, em sua fase experimental, no período .... 1968-1971, e efetiva implantação, a partir de 1972, apresentava, em 30 de junho de 1976, os seguintes resultados. Esta é a síntese global do PLANASA e daquilo que já aconteceu em nosso País: 22 companhias estaduais de água e esgoto; 22 Fundos Estaduais de Água e Esgoto (FAEs), com ativo de 6,38 bilhões de cruzeiros; 22 bancos, gerindo os fundos e destinando recursos do BNH e dos FAEs às companhias. As companhias realizam seus programas de investimento, como vimos no início, utilizando financiamentos, basicamente 50% com origem no BNH e os outros 50% com origem nos FAEs. E vimos que, se os recursos dos FAEs ainda não são suficientes, por força de serem fundos muito recentes, e o programa muito intenso, o BNH suplementa a participação dos Estados nos FAEs, a fim de que não haja redução no ritmo ou desaceleração na realização do programa. Há 5 entidades de reconhecida capacidade atuando como órgãos técnicos. Essas entidades são: DNOS, no Sul; a ARH — Assessoria de Recursos Hídricos, no Paraná; a CETESB, em São Paulo; a FEMA — Fundação de Engenharia do Meio Ambiente, no Rio de Janeiro; e a SUDENE, no Nordeste. Investimentos contratados de 20,0 bilhões de cruzeiros em abastecimento de água, em 30 de junho, em 1.206 municípios. Eu disse que, hoje, estamos com 1.233. Quer dizer, de 30 de junho ao dia de hoje, passamos de 1.206 para 1.233 municípios, o que significa que o programa é eminentemente dinâmico e, dia após dia, estão ingressando no Plano Nacional novos municípios. Quando digo que se estão integrando no PLANASA, isto significa: sistema integrado na companhia, projeto elaborado e financiamento aprovado antes do que não se conta. Aplicação de 5,2 bilhões de cruzeiros em esgotos sanitários, em 82 municípios. Atendimento equacionado para 58 milhões de habitantes com água potável e para 27 milhões de habitantes com esgotos sanitários. Isso, com referência a 1980. De hoje até 1980, teremos o programa em andamento. Diagnóstico, através do Programa de Assistência Técnica, em 20 empresas. Este Programa de Assistência Técnica — a ele já me referi — está sendo realizado em convênio com a OPAS. Treinamento de 27 mil pessoas; publicação de 17 livros técnicos; colaboração com os esforços que as universidades brasileiras fazem para formar melhores e, em maior número, engenheiros sanitaristas e, também, para que os próprios engenheiros sanitaristas possam atualizar seus conhecimentos em campo técnico; cópia ou edição de 28 filmes técnicos, especialmente vinculados ao controle da poluição; cadastramento de 168 firmas privadas de consultoria, plenamente capacitadas para a elaboração de estudos e projetos; mais de 100 empresas construtoras particulares, atuando no setor; 140 empresas particulares funcionando no setor industrial. Esses resultados permitem prever, com segurança, para 1980, a realização das metas e mais investimento, de 1976 a 1980, de 22,5 bilhões de cruzeiros em abastecimetno de água e 26,9 bilhões em sistemas de esgotos, com vistas ao controle da poluição. São perto de 50 bilhões de cruzeiros os investimentos em água e esgotos. Atendimento a 67 milhões de habitantes com água potável e 40 milhões com serviços de esgotos sanitários, em 1980. Visamos a abastecer com água potável 3.160 municípios, no mínimo, e a prover com sistemas de esgotos sanitários 160 municípios, bem como proporcionar treinamento a 33 mil pessoas. O entusiasmo despertado pelas metas do PLANASA é evidente em todo o País. O progresso até agora obtido assegura que poderão ser alcançadas. Penso que, dentro do prazo regimental que me foi concedido, fiz uma síntese global sobre aquilo que se vem fazendo no País, especialmente a partir de 1968 até 1971, quando foi criado o PLANASA, e de 1971 até 1976, primeiro semestre, e as perspectivas de 1976 até 1980, mostrando as metas do Governo nesta matéria e a origem dos recursos financeiros, a preocupação com o treinamento no sentido de formar recursos humanos e a possibilidade efetiva de execução através de recursos institucionais, representado pelas companhias estaduais de saneamento e por todos os outros organismos que co-participam do esforço nacional em termos de saneamento básico. Esta é, Srs. Deputados, mais uma das atividades do Banco que me cabia apresentar, atendendo à honrosa convocação de V. Ex.as para prestar depoimento nesta Comissão Parlamentar de Inquérito, que tem um sentido tão patriótico de buscar, conhecer aquilo que é feito hoje no País em termos de ação do Governo com vistas à melhoria das condições da população brasileira e as perspectivas que se abrem para o futuro. Muito obrigado. **(Palmas.)**

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Concedo a palavra ao nobre Relator, Deputado Fernando Gama.

O SR. RELATOR (Deputado Fernando Gama) — Sr. Presidente, a exposição feita pelo ilustre Dr. Alberto Carlos de Azevedo Klumb a respeito do planejamento e execução, no que tange à implantação do sistema de abastecimento de água e de esgotos em nosso País, tendo em vista ainda os quadros que S. S.a nos apresentou — como, aliás, foi dito por S. S.a — bastante ambiciosos, mas que podem chegar à consecução graças aos recursos de que dispõe através do BNH e do FAE, em princípio não indica indagações de outra ordem a não ser daquelas eminentemente técnicas. Razão por que, sem que faça inquirições a S. S.a, transfiro minha prerrogativa de Relator desta Comissão mesmo para obviar os nossos trabalhos, dado o adiantado da hora, ao nobre Deputado Fábio Fonseca, que está aqui do meu lado como conhecedor estudioso da matéria que é, sem dúvida e reconhecido nesta Casa. S. Ex.a está ao meu lado a vibrar com a exposição. De modo que eu prefiro, na qualidade Relator, ouvir as inquirições que serão feitas pelo Deputado Fábio Fonseca, anotado-as para posterior elaboração do relatório sem, contudo, abrir mão da hipótese de, término da inquirição, formular a algumas perguntas a S. S.a.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Presidente, Dr. Klumb, vou ceder a palavra um minuto ao nobre companheiro Deputado Mac Dowell.

O SR. DEPUTADO MAC DOWEII LEITE DE CASTRO — Eu agradeço ao extraodinário companheiro Fábio Fonseca, esse batalhador sempre presente aqui aos nossos trabalhos ao ter anuido em me conceder a palavra, porque, infelizmente, não poderei ficar até ao final da inquirição. Quero aproveitar a oportunidade de, em primeiro lugar, subscrever, na qualidade de Relator-Substituto, o que o Relator já disse em relação ao ilustre companheiro Fábio Fonseca, que recebe uma procuração nossa para fazer a inquirição e para administrar os debates. Em segundo, consignar ao mesmo tempo as minhas escusas, porque vou ter que viajar e não poderei permanecer, como desejava, até o final dos debates e as minhas congratulações ao Dr. Alberto Klumb pela exposição que acabamos de assistir, que nos facilitou muito, porque com objetividade e com brilhantismo deu a esta Comissão subsídios preciosos. Eu faço votos apenas que os Governos Estaduais e Municipais estejam aptos a apresentar os projetos em tempo hábil e de maneira adequada, para que não haja defasagem no PLANASA, e que esse plano arrojado, de tanto sentido social, possa ter pleno êxito. Êxito este que, tenho certeza, sob a direção do Dr. Alberto Klumb poderá estar praticamente garantido. Muito obrigado, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o Deputado Fábio Fonseca.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Sr. Presidente, Deputado Dib Cherem, Dr. Alberto Carlos de Azevedo Klumb, meu companheiro Fernando Gama, que me deu essa oportunidade efêmera de ser o Relator excepcional para um caso excepcional. Dr. Alberto Klumb, quero dizer a V. S.a que desde os idos de 1971, quando aqui aportei, no meu primeiro pronunciamento, me preocupava com tudo que tinha assistido ao rever a sinopse desta Casa e verificar que até o presente momento não havia sido levantado nenhum problema de ordem sanitária para este País, tão carente. E foi aí que iniciamos os nossos projetos sobre vigilância epidemiológica, sobre saneamento básico. Estávamos batendo nessa tecla desde 1971, mas só fomos ouvidos em 1974, pelo Sr. Presidente Geisel e, em 1975, concretizado na V Conferência Nacional de Saúde, em 5 de agosto de 1975, quando fizemos um programa realmente arrojado, no qual, no seu discurso o Sr. Presidente da República enfatizava o saneamento básico e a proteção à maternidade e à infância, ou seja, considerando a alimentação como meta básica para que a nossa raça, para que nosso povo pudesse realmente alcançar o êxito de uma grande Nação. Eu considero, Dr. Alberto, esse aspecto de segurança nacional muito mais importante, talvez, do que qualquer outra coisa que tenha passado até então neste País. E vou dizer porquê: de 1942 para 43 foram mobilizados perto de 6 milhões de jovens, da Força Expedicionária Brasileira. Exatamente, o grande contigente de mais de 85% era do Sudeste e do Sul, porque os nossos irmãos do Norte dificilmente tinham condições para tal. Recentemente, ou melhor, em 1947, o General de Divisão, Dr. Davis, fez um levantamento e ficou realmente impressionado, dos onze mil, setecentos e trinta e três homens recrutados na II Região Militar, que compreende o Rio de Janeiro, apenas 74 homens foram aproveitados. Os demais, todos eles doentes. Em 1963 o problema era pouco mais grave. Os índices eram mais ou menos de quase 96 a 98% de afecções e infecções, oriundas exatamente da ausência de rede de esgoto, água potável, galerias pluviais. Na Guanabara, até o evento do Governo Carlos Lacerda — são obras que podem ser reinauguradas, são obras que não permitem demagogia, de Governo para Governo — Carlos Lacerda fez, na Guanabara, perto de 400 quilômetros de rede de esgoto na orla marítima, fora os interceptores tranoceânicos. E naquela época, um ano após, 600 mil bocas que cuspiam fogo, ou sejam, tuberculosos, foram reduzidas para 40 mil. Os problemas de gastroenterite, que atingiam a população infantil numa média de 340 crianças por cada mil, caiu para 22. Se levarmos em consideração os aspectos das endemias que assolam nosso País veremos que todas elas são causadas exclusivamente pela falta de água potável, saneamento básico, um complexo difícil porque é tolo de deixar aquela obra sepultada, pois não se pode ver. Os nossos

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
270

políticos até então, os nossos executivos faram omissos. Com o aparecimento do PLANASA parece que isso mudou — não porque agora está o Governo Geisel, nem está o Dr. Mauricio Schulmann, é preciso que diga, a bem da verdade; até então isso só existia no papel, não estava concretizado em coisa alguma, porque tenho visto as obras da COPASA no meu Estado e em diversas cidades, especialmente do Projeto Elaborado — se levarmos em consideração a relação entre saneamento básico e o Produto Interno Bruto, verificamos que em fins de 1980 é possível que o PIB ultrapasse, e até triplique, o seu valor, porque não teremos mais infecções de verminoses nos centros das grandes capitais, nos noventa e seis por cento das crianças de 7 a 16 anos de idade infectadas das verminoses mais comuns. Na área submarina, quase 100%; no subfavelamento, 100%. Não teremos mais a afecção tão importante e tão grave, que muito precocemente destrói uma vida e acaba com um braço, que é a tuberculose. Não teremos mais a leishmaniose campeando, a esquistossomose, que em qualsquer das suas formas atinge globalmente perto de doze milhões de brasileiros, sendo que desse total perto de 50% se encontram nas formas hepatoesplênica, cuja solução é uma cirurgia paliativa, para morrer dentro de pouco tempo. Apenas ajudamos o paciente a morrer. As outras formas intestinais, pulmonares e cerebrais também são graves. Não diremos mais para não tomar muito tempo dos nossos companheiros e para não fazermos exibicionismo. Gostaria apenas de dizer que V. S.ª terá um soldado ao seu lado em qualquer que seja o obstáculo que venha a se antepor. Se levarmos a cabo esse programa nosso País sairá do **status** atual. Não pode haver educação sem que primeiro haja saúde. Não é possível educar uma criança que foi gestada mal, que ao nascer foi agredida pelas afecções e infecções e que não recebeu a cota de proteínas satisfatórias para formar anticorpos para o desenvolvimento das células cerebrais, que se encontram no hemisfério cerebral direito, o centro do intelecto. Essa criança jamais poderá passar de uma mão-de-obra física, que para satisfazer suas necessidades de consumo entrará no campo das distorções sociais como hoje se encontram vinte e cinco milhões de jovens que andam por aí, os trombadinhas. O restante do nosso povo, que não acompanhou essas distorções sociais, são os pobres escravos, como eu tive oportunidade de assistir agora no Nordeste, com essa campanha que o Ministro Paulo Almeida Machado vem realizando, da qual o CESP é o executor com as subvenções do BNH, segundo me disse o Dr. Aldo Vilas Boas, Presidente da Fundação CESP. Esse programa é de suma importância para todos nós, é um programa de segurança nacional, um programa básico, a infra-estrutura de qualquer nação. Se esse programa for levado a cabo com o entusiasmo que V. S.ª demonstrou em tão pouco tempo e que nos contagiou da maneira mais elevada possível, até extrapolar um pouco, às vezes, nos advérbios e nos qualificativos que possamos dizer, Dr. Alberto Carlos Klumb, ouvi, de outros que aqui depuseram, que o BNH, não podendo resolver a situação da habitação, havia partido para outras distorções e que as maiores vítimas eram exatamente as Prefeituras Municipais. O BNH agora estava empregando um dinheiro caro, que essas Prefeituras ficavam alcançadas pelo resto da vida. Pergunto: qual é o preço desse dinheiro? É aquele mesmo que foi exposto ontem pelo Dr. Mauricio Schulmann, em que há aquelas defasagens de área para área ou de macro-região para macro-região?

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Deputado, eu desejo, inicialmente, dizer que ao ouvir, com a maior e a melhor atenção suas palavras, verifiquei que havia uma absoluta identidade entre os seus anseios e os do Governo Federal e do Banco, em matéria de saneamento. Pensamos que os investimentos em saneamento, em verdade, são investimentos em saúde pública. Exatamente porque assim é que não só ao ser enfrentado de forma enérgica o suprimento de água potável às populações brasileiras e a construção dos sistemas de esgotos, não só contribuímos para a melhoria do bem estar do povo, mas para a saúde e, a partir daí, para um mais rápido crescimento da força de trabalho em nosso País. Partindo do ponto de vista de que é ponto básico o investimento na área de saneamento e na de saúde, buscamos criar todas as condições possíveis, dentro do mecanismo habitacional do Banco, para que ele fosse viável. Essa viabilidade decorre exatamente da forma como os recursos são apontados para o programa e da possibilidade concreta da sua execução em termos físicos. Cinqüenta por cento dos investimentos serão financiados pelo BNH às companhias de saneamento dos Estados. Os outros 50%, ou quase isso, sairão dos Fundos Estaduais de Água e Esgotos. Não se exigirá participação financeira alguma dos Municípios brasileiros, a não ser o entusiasmo dos Prefeitos, a comunicação maior com a comunidade, para que melhor e mais rapidamente usufrua dos benefícios do saneamento. Entretanto, não se exigirá nenhum esforço financeiro, porque o pressuposto é de que as companhias estaduais, em esforço conjugado, realizem as obras de interesse nacional em cada um dos Estados e Municípios. De maneira que aquela tabela apresentada pelo Presidente do Banco, objeto de profundos estudos na área de saneamento e depois estendidos para outras áreas de atuação do Banco, é uma tabela que diz respeito aos financiamentos do Governo dos Estados, às companhias estaduais de saneamento nos próprios Municípios. Na hipótese de que o Município venha a se beneficiar, de qualquer forma, do financiamento do Banco, quando necessário, será calculado segundo aqueles critérios. Mas, no caso do saneamento, especificamente, os financiamentos serão destinados às companhias estaduais de saneamento e essas companhias se situam em cada um dos Estados. Essa tabela diz respeito à participação desses Estados e não à exigência de um esforço a mais do Poder Público municipal. De maneira que não há, como pressuposto para que as metas do PLANASA sejam atingidas, a exigência de que o Poder Público municipal faça qualquer esforço financeiro.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Estou muito satisfeito. Farei outra pergunta a V. S.ª, que está ligada diretamente a um depoimento feito nesta mesma Comissão, segundo o qual, os técnicos projetistas moram em São Paulo e na Guanabara e projetam, por exemplo, para minha cidade, Uberlândia, ou melhor, para Santa Rita, um pequeno arraial próximo do Triângulo Mineiro, projetos quase mirabolantes. Quer dizer, não só os costumes como os meios e as condições são inexequíveis. Pergunto: os projetos são feitos examinando-se o local? Isso é para desfazer essas dúvidas.

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Nobre Deputado, o BNH, em 1968, portanto, logo após o início efetivo das suas atividades, ... Todos sabem e ouviram através de exposições do Presidente do Banco e de Diretores que me antecederam nesta Comissão, informações detalhadas sobre a história do Banco a partir da sua criação, pela lei votada em 1964. Há uma informação de que a partir de 1966, com a criação do Fundo de Garantia, é que efetivamente o Banco, já em 1967, teve condições de atuar de forma mais abrangente e mais rápida. Pois bem, a participação do Banco em saneamento data de 1968, porque o Governo entendeu que era uma ação prioritária e que deveria ter o respaldo financeiro que hoje o próprio Banco lhe pode dar. A partir daí houve um esforço crescente até 1971, quando, pela experiência adquirida no período de de 1968 a 1971, foi criado o PLANASA, que tem como estratégia de execução a atuação através das companhias estaduais de saneamento em todos os Estados. Essa companhia estadual de saneamento é a responsável pela execução do Programa Estadual de Água e pelo Programa Estadual de Esgoto — o PEAG e o PEGON. Pois bem, então, a companhia elabora os seus projetos, faz os seus estudos globais, porque tem que atuar de uma forma planejada, o seu estudo global, o seu planejamento global, o seu programa de ação e depois realiza os projetos, que não são feitos pelo Banco, são feitos pelas companhias estaduais, que contratam os recursos humanos necessários e indispensáveis lá onde se encontram, verificando as condições específicas de cada localidade, porque não são projetos teóricos, imaginários, protótipos para serem obrigatoriamente empregados ou executados, construídos onde não deviam ser. São projetos específicos, feitos pela companhia estadual, o que dá total autenticidade ao programa e ao projeto, para ser executado naquele Estado, sob a responsabilidade total do Governo do Estado, com a participação, com o estímulo, com o entusiasmo, com a colaboração financeira, com a colaboração técnica, com a colaboração de assistência em termos de treinamento de recursos humanos e treinamento das próprias companhias para sua execução empresarial adequada, mas que tem — portanto, ocupando o Banco a posição de retaguarda neste processo — como vanguarda efetivamente a ação estadual. Isso é importante porque o processo tem que ser profundamente autêntico, tem que ser real em cada Estado e tem que ser excutado com a participação efetiva do Governo estadual. E os resultados têm sido satisfatórios e crescentes, porque, na verdade, os Governos hoje já entendem — quero dar aqui o meu testemunho — e já participam efetivamente desse espírito de que saneamento não é algo disponível para ser ou não ser feito; é prioritário porque diz respeito à saúde do povo brasileiro.

O SR. DEPUTADO FABIO FONSECA — Outra preocupação que me assaltou e que foi também dito aqui e que também é minha grande preocupação é que o saneamento pode chegar ao meio rural, pelo menos o saneamento arborígeno, hídrico e do solo...

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Nobre Deputado, aqui é necessário que se faça um esclarecimento de grande importância na matéria que estamos abordando. Só é possível ser executado um programa nacional de saneamento se estivermos empenhados num programa nacional de saneamento com as metas e com os objetivos que apontamos, evidentemente, se estivermos empenhados num verdadeiro esforço de guerra com a participação de todos. Se houver uma consciência nacional da importância do assunto, se houver um engajamento pleno da área federal em todos os seus níveis, da área estadual e da própria área municipal. Então, quando o Conselho de Desenvolvimento Social, integrado pelos seis Ministros da área social — da Secre-

taria de Planejamento, da Presidência da República, Interior, Saúde, Educação, Trabalho, Previdência. Então, o Conselho traçou as metas, havia um pressuposto básico de que todos fariam tudo para que houvesse uma conjugação de esforços. Essa conjugação começou dentro do próprio Ministério do Interior, através de uma busca incessante e que deve ser continua de relacionamento com o DNOS e com a Secretaria Especial do Meio Ambiente — SEMA — cujos titulares — BNH, DNOS, SEMA — passaram a ter um relacionamento permanente, buscando trocar idéias em torno do assunto. Imediatamente a ação se tornou mais intensiva nas áreas do Ministério do Trabalho, com os programas de treinamento da própria Previdência Social e da Saúde. Aí então encontramos a Fundação SESP, que tem prestado os mais relevantes serviços ao País, inclusive como pioneira e desbravadora na área da Amazônia. E temos buscado somar os esforços. Então, todo esforço é dessa natureza; e se pergunta: ele ficará restrito à área urbana ou terá também abrangência em área rural? E dentro desse contexto mais amplo é que pode ser entendido bem, então, tudo aquilo que vou tentar mostrar aqui. É que o conceito de urbano e de rural não é o mesmo no Brasil e em organismos internacionais. O que se pergunta de início é o seguinte: afinal o que é a poluição rural? É aquela que se encontra em uma localidade com pequeno número de habitantes ou é a população dispersa? Para alguns países, população rural é aquela cujo número de pessoas não vai além de 5 mil; abaixo de 5 mil seriam populações rurais; acima de 5 mil seriam populações urbanas. Mas a nossa programação na área de saneamento está levando em consideração todos os aglomerados humanos do País, mesmo que tenham apenas 50 habitantes. Só não podemos levar em conta, em termos de atuação sistemática e programada, a população dispersa, porque o atendimento seria quase que individual ou unifamiliar. Vejam bem a nossa realidade nacional. Nós temos 3.942 Municípios. Destes, perto de 2.650, ou em torno disso, têm população urbana inferior a 5 mil habitantes. Se nós temos a intenção de atingir, dentro das metas programáticas mais de 3.100 Municípios até 80, automática e necessariamente estaremos abrangendo centenas de Municípios com população urbana inferior a 5 mil habitantes. Mas nós estamos preocupados mais do que com isso, estamos preocupados, inclusive, em criar mecanismos capazes de efetivamente viabilizar o suprimento de água potável às comunidades, independentemente de serem ou não sede de Municípios, distritos ou mesmo outros núcleos urbanos que não tenham sequer a característica de distritos municipais; e neste caso, Minas Gerais, Deputado, com seus 722 Municípios, mais de 500 dos quais têm população urbana inferior a 5 mil habitantes, estará totalmente abrangida pela nossa programação. Esse é o propósito que temos com as metas do PLANASA. Então, eu diria que dentro desse espírito de atuação, não se distingue propriamente população urbana e população rural. Consideramos os aglomerados humanos a partir de 50 habitantes ou, de uma forma mais sistemática, a partir de 500, se for necessário. Claro que são prioridades que têm que ser estabelecidas em cada Estado, mas nós não faremos restrições se, atendidas as populações a partir de 500 habitantes, houver necessidade de atender aglomerados com menos do que isso. Então, digamos, de 500 habitantes para cima, todos estariam abrangidos dentro da programação com meta, como busca incessante. Estaríamos atingindo a área rural? Penso que sim. Agora, estamos, inclusive, buscando celebrar convênios com outros organismos, inclusive, com a Fundação SESP, para dar o maior apoio possível a todas as populações brasileiras, para que, pelo fato de serem brasileiras, possam desfrutar do benefício de saúde pública através do serviço de saneamento.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — V. S.ª é contagiante. Gostaria de focalizar um outro fato também de suma importância. V. S.ª sabe que a doença de Chagas é irreversível e que, precocemente, através de 2 ou 3 reinfecções, ela terá a forma gastrointestinal ou cardíaca ou mesmo a associação das duas. Temos perto de 12 milhões de chagásicos distribuídos geograficamente, com maior incidência no Vale do Parnaíba, no Alto e Médio Jequitinhonha; enfim, a doença de Chagas já está cobrindo quase que todo o País. O Sul, o Estado de V. S.ª, já tem uma incidência grande. Ontem, falando com o Dr. Maurício Schulmann, nós sugerimos que o Banco do Brasil, ao emprestar ao ruralista para seu plantio, ou para criação de gado, destinasse uma determinada porcentagem para a construção de casas condignas no local, evitando as casas de pau-a-pique, barro e cobertura de sapé verdadeiro **habitat** do barbeiro. Acredita V. S.ª que, desta maneira, poderia o Banco do Brasil ser o repassador do Fundo?

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — O BNH e o Banco do Brasil, como não poderia deixar de ser, tem o melhor relacionamento. A questão que se põe não é o fato de ser o Banco do Brasil o outro agente repassador de recursos, mas a viabilidade da destinação do recurso, por força de legislação vigente. Nós acreditamos, por exemplo, Deputado, que esse programa de saneamento que se realiza vai integrar milhares de habitações, que hoje não têm infra-estrutura, e que, portanto, não seriam satisfatórias à nossa paisagem urbana. São habitações cuja construção não é de todo má, mas que não se prestam à vida humana, porque não dispõem de uma infra-estrutura. Então, quando essas casas tiverem água, nesse momento, elas passam a se incorporar à nossa vida civilizada, às condições satisfatórias que buscamos. Há aqui um aspecto importante que quero salientar. Refere-se às ligações. As ligações domiciliares são feitas pela companhia de Saneamento do Estado, independentemente de cobrança de qualquer centavo do dono da casa, porque se incluem no Sistema Nacional de Saneamento. Então, não são as populações pobres que não podem obter um financiamento específico para fazer as ligações. Não adianta ter a rede de água. Essa ligação é feita sem pagamento. O banco financia as ligações domiciliares. Daria um exemplo. Há questão de 30 dias, assinamos em Salvador um contrato com a Companhia de Saneamento — a EMBASA, para ligações domiciliares em 197 localidades diferentes. É o acesso imediato ao benefício da água potável. Havendo água, há disponibilidade. Agora, quanto à possibilidade de repasse de recursos específicos via Banco do Brasil, temos várias formas de repasses via essa entidade. E aqui vai uma informação que eu daria mais especificamente ao Deputado Mac Dowell Leite de Castro, que não pôde permanecer, embora fosse seu desejo. Trata-se da própria linha de financiamento do capital de giro para as empresas construtoras, na área de saneamento, a fim de que tenha efetivamente a possibilidade de sempre executar suas obras, não as paralisando, em determinado momento, por um ou outro motivo. O Banco do Brasil é um agente do BNH para esse programa e funciona magnificamente bem. É um organismo de grandes possibilidades. Agora, especificamente quanto a repassar recursos para outros fins, teria que verificar dentro da ação do Banco a possibilidade legal para fazê-lo. O Banco do Brasil ou outros organismos. Todos trabalham muito bem com o Banco.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Finalmente, Dr. Alberto, eu gostaria de fazer uma ilação deveras séria e grave. V. S.ª sabe que se nós tivermos que nos lançar à luta contra qualquer um agressor mediante os percentuais observados no recrutamento do pessoal para prestação de serviço, é possível que não tenhamos contingente satisfatório. Pode V. S.ª avaliar, portanto, a importância do Projeto PLANASA. Em uma área de maior influência, como é a segunda região, de 11.700 e poucos indivíduos somente 77 foram aproveitados. Já imaginou o que deve estar ocorrendo? Estive em Torres, no Rio Grande do Sul, em Mansões dos Palmares, em Alagoas e em Itabaiana, em Sergipe. Perguntavam-nos se estávamos procurando petróleo. E quando diziamos que aquele era o Ministro da Saúde eles não acreditaram. "Ministro não vem aqui, nunca veio. Nem Senhorzinho vem, manda só recado".

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Deputado, no ano passado, no mês de setembro, em pleno Nordeste, na Serra de Apodi, na divisa dos Estados do Rio Grande do Norte com o Ceará, tivemos oportunidade de comunicar ao País que o milésimo Município havia-se integrado ao PLANASA.

Eu afirmei hoje aos Srs. que temos 1.233 Municípios integrados. E posso, sem receio, afirmar que, no ano que vem, poderemos comemorar o Município dois mil, integrado no PLANASA. E posso dizer mais, que a participação do ano que vem, com toda tranqüilidade nós iremos, periodicamente, informando ao público de que mais um Estado completou a totalidade das suas sedes municipais, com água potável. E esse esforço nosso, tenho certeza, contará com a presença e a participação atuante de V. Ex.ª, Sr. Deputado, que vai, por certo, nos seus desdobramentos futuros, exigir novas medidas, até mesmo de cunho legislativo, talvez até para exame desta mesma legislatura. Tenho para mim que o Congresso, representado neste momento por esta Comissão que se tem colocado de forma tão ética, tão elevada no trato dos problemas básicos da nacionalidade, será o arauto do enorme esforço de aprovação de medidas complementares que venham permitir o cumprimento dos prazos estabelecidos. É preciso, Sr. Deputado, que ao virarmos as páginas da nossa História, no final desta década, o Brasil não mais se encontre entre aquelas nações que tenham problemas de água potável. É preciso que, no final desta década, nas estatísticas mundiais, nas estatísticas da ONU, o Brasil esteja entre aqueles países que já resolveram o seu problema de água potável. E se isso tiver acontecido não se tratará apenas de um problema de saúde do povo, de produtividade, de ativação econômica e de bem-estar, será inclusive uma forma de melhorar a nossa imagem no exterior para que todos saibam que este País, que já resolveu este problema, tem condições de enfrentar outros com o mesmo entusiasmo e com a mesma energia. Este é o convencimento que temos. Por isso, o Governo está profundamente empenhado em solucionar o problema, através de todas as áreas do Executivo, dos seus Ministérios, dos órgãos integrantes do Ministério Público, dos Estados e dos Municípios. Daí falar aqui com tanta convicção. Não nos baseamos apenas em perspectivas futuras, mas em resultados alcançados de 1968 a 30 de junho de 1976 e inclusive no mês de julho, conforme mostrei aqui aos Srs. Quero acreditar que a Nação está efetivamente empolgada nesse esforço e nós vamos atingir essas metas. As suas

preocupações, Srs. Deputados, são as nossas preocupações. Como brasileiro, neste esforço comum, buscamos a saúde do nosso povo.

O SR. DEPUTADO FÁBIO FONSECA — Terminando, gostaria de dizer a V. S.ª que o comparecimento desta briosa equipe do Banco Nacional da Habitação, a começar pelo seu Presidente, deu-nos a oportunidade de um fecho que realmente exaltou os nossos sentimentos mais profundos. Gostaria que os jornais cuidassem menos de escândalos, de crimes, de esporte e dessem mais ênfase a essas pequenas coisas pelas quais Monteiro Lobato lutou tanto e acabou morrendo no cárcere, porque eram contrárias aos interesses alienígenas. Um programa feito pela Assessoria da Presidência da República — não sei se V. S.ª assistiu — sobre a esquistossomose vem sofrendo a crítica de que se trata de demagogia do Ministério da Saúde e deste Deputado, que nem a sigla do MDB deixou se colocasse, mas tão-somente Deputado Fábio Fonseca, Presidente da Comissão de Saúde, autor de diversos projetos, insisto na minha luta, como um carrapato, em defesa da saúde do nosso povo. E essa insistência acabou culminando com aquele programa. Ao terminar, quero deixar aqui o mais elevado aplauso à dedicação e aos conhecimentos de V. S.ª no campo de saneamento básico. Fazemos votos de que V. S.ª o persiga da mesma forma porque o fazemos, apesar dos obstáculos que encontramos pela frente. Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Com a palavra o último orador inscrito, Deputado Henrique Pretti.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Sr. Presidente, Srs. Deputados, Dr. Alberto Klumb, nada teria a perguntar a V. S.ª dada a maneira com que se houve na sua exposição. Repisando, no entanto, a fala do Deputado Fábio Fonseca, devo dizer que ouvimos nesta Comissão um depoente que nos disse que o PLANASA era um órgão criado para rapazes jovens engravatados passearem por esse mundo afora, em programas mirabolantes. V. S.ª, nesta tarde, depois de exaustivo trabalho desde ontem deu-nos uma demonstração de que, felizmente, neste País, esse tipo conjugado com outros mais, permitiu que 1.233 sedes municipais fossem atendidas com serviços de água e saneamento. Isto para nós é uma satisfação. Cumprimentamos, uma vez mais, toda a equipe do BNH. Mas gostaria de fazer uma pergunta a V. S.ª: desde que os Municípios não participem do fundo e contem — muitos deles — com problemas seriíssimos quanto ao serviço de saneamento e de água, haveria possibilidade desses municípios... Vou dizer a V. S.ª por que: desde que éramos Deputados Estaduais, e Vice-Governador do Estado, tentamos obter água e saneamento para certos distritos de Municípios onde a esquistossomose tem um índice de 90% de incidência, mas até hoje não conseguimos.

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — O assunto é realmente importante porque me dá condição de responder sobre problema que merece a atenção dos Srs. Deputados. Na verdade, quando o Plano foi criado, em 1971, na sua fase inicial, tudo era muito reduzido em proporção, e o número de Municípios na participação do programa era pequeno. À medida que foi crescendo, desenvolvendo, a atuação passou a ser cada vez mais intensa. E hoje as companhias de saneamento dos Estados — inclusive no caso do Espírito Santo, a SESAN — estão participando, cada vez, com mais rapidez, do atendimento às necessidades municipais, no interior; não se fica restrito aos municípios, podem ser distritos, basta que se incluam no programa estadual.

O SR. DEPUDADO HENRIQUE PRETTI — Mas permita-me uma interrupção.

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Pois não.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Naquela oportunidade em que o Diretor, Presidente da SESAN, Dr. Vladison Hoffmann, teria feito uma série de projetos pequenos para atendimento, dizia sempre que o BNH estava estudando...

O SR. DEPOENTE (Alberto Carlos de Azevedo Klumb) — Vou explicar a V. Ex.ª A sua colocação é extremamente oportuna. Quando, do grande esforço na área de saneamento, se partiu para a aplicação de recursos de mais intensidade, naturalmente as prioridades foram para as concentrações humanas de maior porte. Áreas metropolitanas eram prioritárias. Mas esta parte passou, porque todas essas áreas, hoje, estão com os seus problemas equacionados. Estamos com investimentos, como mostrei, realmente significativos. Realizamos até agora investimentos da ordem de 13.300 milhões de cruzeiros, de 1968 a 1975, e temos uma programação de investimentos, de 1976 a 1980, de 22 bilhões de cruzeiros, só em água. Pois bem, a tenacidade de atendimento em comunidades pequenas começou a se tornar muito evidente, aí foi necessário que se fizesse um estudo de nível técnico, e esta é a resposta que lhe quero dar, para constatar efetivamente como se poderia produzir sistemas de forma industrial — assim como se produz um carro em série. Então, se procurou considerar a pequena comunidade na sua verdadeira condição. Digo sempre que uma comunidade pequena, em comparação com uma comunidade grande, não é apenas uma questão de tamanho, são coisas diferentes. Se vou fazer um sistema de água numa cidade grande, as redutoras, os sistemas de reservação, o tratamento, a distribuição, tem todos os pressupostos técnicos de alta delicadeza em termos de segurança, de durabilidade, etc. Quando se esta numa pequena comunidade é tudo muito mais simples, bem mais singelo, inclusive até mesmo uma simples perfuração de um povo pode resolver o problema. Então, não poderíamos continuar adotando o sistema de elaboração de projetos e de tramitação burocrática na análise do investimento para uma pequena comunidade, da mesma forma como nas grandes. Porque talvez tenhamos no Brasil, hoje, considerando as áreas metropolitanas em cidades com mais de 100 mil habitantes, em torno de 160. Daí por diante são cidades menores de 100 mil habitantes, com 2.650, com população urbana de 5 mil habitantes. Então, precisávamos criar módulos que fossem de 500 a 1.500, de 1.500 a 2.500, de 2.500 a 3.500, de 3.500 a 5.000, quase que para a sua produção industrial, para podermos atender a essas necessidades com a rapidez necessária. Por isso levou um ano de estudos em nível técnico no Banco. Posteriormente esses estudos foram debatidos com os técnicos mais vocacionados, mais predispostos ao exame da questão de água da pequena comunidade. Depois disso, produzimos um documento básico especificamente sobre o suprimento de água para a pequena comunidade. Levamos esse documento básico para Belo Horizonte, porque é o Estado que tem o maior número de pequenas comunidades no Brasil — mais de 500. E lá reunimos os técnicos das Companhias de Saneamento, na qual foi anfitriã a COPASA. Recebemos sugestões, e agora estamos numa elaboração final de tramitação específica de projetos em pequenas comunidades, para que se possa, em termos de simplificação de métodos, sem prejuízos de segurança daquela celeridade, quer na elaboração do projeto, quer na tramitação burocrática, no tempo necessário, atingir o número de localidades que se pretende. Então, quando se diz que 3.110, constitui a meta para 1980. Embora não possamos fazer anúncios oficiais de que, obtendo essa forma de atuação, pela possibilidade financeira já montada, uma vez que o programa prioritário e os instrumentos existentes, que são os recursos humanos institucionais, talvez possamos dizer que se poderá ultrapassar bastante, atendendo a um sem-número de pequenas comunidades, mesmo em áreas do interior de Estado, que não sejam sequer distritos. Diria a V. Ex.ª que é exatamente essa a nossa linha de preocupações.

O SR. DEPUTADO HENRIQUE PRETTI — Agradeço a V. S.ª e o cumprimento. Termino, Sr. Presidente, agradecendo ao Dr. Alberto Klumb e a todos os diretores do BNH que aqui vieram, que deram a esta Comissão uma demonstração do que realmente se está realizando neste País, relativamente ao assunto. O povo precisa saber o que está sendo feito. Os Srs. Deputados, independente de cor partidária, devem transmitir aos seus conterrâneos o que está sendo feito pelo Governo em seus Estados. Devemos ser o veículo de comunicação, e transmitir ao povo tudo isto que está sendo realizado principalmente pelo BNH e outros órgãos. V. S.ª deve levar a certeza de que nesta Comissão não há cor partidária. Todos estamos imbuídos da necessidade de se minorar a situação daqueles mais necessitados. Agradecendo a atenção de V. S.ª, cumprimento-o uma vez mais, e me dou por satisfeito, Sr. Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Deputado Dib Cherem) — Continua livre a palavra. (**Pausa.**) Não havendo mais nenhum parlamentar que pretenda inquirir o Dr. Alberto Klumb, a Presidência sente-se no dever de manifestar o apreço desta Comissão aos dirigentes do BNH, que aqui estiveram desde ontem, começando pelo seu Presidente, Dr. Mauricio Schulmann, e que prestaram tão importantes esclarecimentos a esta Comissão Parlamentar de Inquérito, cada um na sua área de atuação e uma visão ampla do trabalho que vêm realizando para melhorar as condições urbanísticas e de habitação do povo brasileiro. Esta Comissão Parlamentar de Inquérito está convocada para uma reunião no próximo dia 18, 4.ª feira, às 17 horas, para tratarmos de assuntos internos e examinarmos a necessidade de novos depoimentos e início dos trabalhos de elaboração do relatório a cargo do Relator, Deputado Fernando Gama, e com a colaboração de todos os membros desta Comissão.

Está encerrada a sessão.

ANEXO

REQUERIMENTO N.º /76

Considerando que o depoente Linaldo Uchôa de Medeiros, ao responder a indagação do signatário sobre se "o insucesso do Grupo Lume teria resultado de deficiências existentes na política do Banco Nacional da Habitação (BNH)", além de confirmá-la,

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
271

aduziu mais que desde o ano de 1974, o referido Grupo passou a sofrer pressões e vetos politicos, cujas origens não lhe seria possivel revelar na oportunidade";

Considerando que diante da revelação do depoente, o signatário propôs à Presidência facultar-lhe o direito de esclarecer quais "as pressões e os vetos politicos de que se disse vitima o Grupo Lume desde o ano de 1974, através de expediente formalizado à Comissão, em prazo razoável, e ainda em caráter "confidencial",

Requeiro, nos termos do Regimento Interno, que a Presidência defira o presente pedido, e ordene ao Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, Presidente do Grupo "Lume", a fazer apresentar perante esta Comissão, em prazo não superior a 10 (dez) dias, as razões que o levaram a considerar o referido Grupo vitima de pressões e vetos politicos", cabendo-lhe indicar as origens e os responsáveis pela prática de tais atos, sem embargo de outras informações que julgue de sua conveniência trazer ao conhecimento desta CPI.

P. e E. deferimento.

Sala das Sessões da CPI, 3-6-76. — Deputado **Jorge Arbage**, Membro da CPI.

REQUERIMENTO N.º /76

1.º) Considerando que o Senhor Linaldo Uchôa de Medeiros, Presidente do ex-Grupo Lume, afirmou "desconhecer o montante do débito de sua responsabilidade para com o Banco Nacional da Habitação", quando inquirido perante a CPI que investiga as atividades do Sistema Financeiro da Habitação;

2.º) Considerando que o referido depoente, perguntado se admitia que o débito do citado Grupo Lume atingia o valor de Cr$ 800 milhões de cruzeiros, conforme informações de origem fidedigna, usou de meios artificiosos e evasivos, alegando "que tanto poderia ser 800, 900, ou um bilhão de cruzeiros", mas que não poderia precisar com segurança o "quantum" verdadeiro, o que nos pareceu um sofisma em virtude da sua qualidade de Presidente da Organização não permitir que ignorasse a situação contábil da mesma;

3.º) Considerando ainda, que o depoente Linaldo Uchôa de Medeiros, inquirido por um dos Membros da CPI, "negou que o Grupo Lume tenha se apropriado indebitamente de valores correspondente às prestações arrecadadas dos mutuários do sistema, até a data em que fora decretada a dissolução judicial, admitindo porém que se houver descumprimento no tocante ao recolhimento dessas prestações ao Banco Nacional da Habitação (BNH), deve ser levado em conta como inadimplência ocorrida posteriormente àquela medida judicial";

4.º) Considerando por fim, que os esclarecimentos ditos ignorados e desconhecidos pelo depoente, são fundamentais e imprescindíveis como fatores de orientação aos trabalhos desta CPI, sobretudo e principalmente por tratar-se do Presidente de uma Organização com vinculo à politica do Sistema Financeiro da Habitação, contra a qual pesam gravíssimas acusações da prática de atos lesivos ao patrimônio público e privado, tanto que se acha sob intervenção do BNH, com dissolução extrajudicial já decretada pela autoridade competente,

Requeiro, na forma que me faculta o Regimento Interno, e tendo em vista a necessidade de ser complementado o depoimento prestado pelo Sr. Linaldo Uchôa de Medeiros, ex-Presidente do Grupo Lume, no tocante às razões expostas nos considerandos precedentes, que a Presidência se digne oficiar em caráter de urgência ao Exm.º Sr. Ministro Rangel Reis, titular da Pasta do Interior, solicitando que preste à Comissão Parlamentar de Inquérito, que investiga a atividade do Sistema Financeiro da Habitação, as seguintes informações:

a) Se há débito das Agências Financeiras integrantes do Grupo Lume, para com o Banco Nacional da Habitação (BNH);

b) Em caso positivo, qual o montante da divida até à data em que o Grupo Lume teve decretada contra si a medida da dissolução extrajudicial;

c) Os Agentes Financeiros integrantes do Grupo Lume, deixaram de recolher ao Banco Nacional da Habitação (BNH), valores correspondentes às prestações arrecadadas de mutuários adquirentes da casa própria, resultantes de vinculo contratual hipotecário, no periodo anterior à dissolução extrajudicial;

d) Ocorrendo a hipótese, a quanto monta, no seu total, o valor das prestações arrecadadas e não recolhidas regularmente, com especificação das respectivas datas e, se o BNH adotou alguma providência em tempo hábil, para compelir os responsáveis ao cumprimento dessa obrigação;

Termos em que,

P. deferimento.

Sala das reuniões da Comissão Parlamentar de Inquérito, 7 de junho de 1976. — Deputado **Jorge Arbage**, Membro da CPI.

AVISO/GM/N.º 0430

30 jul 1976.

A Sua Excelência o Senhor
Deputado Dib Cherem
MD. Presidente da Comissão Parlamentar de
Inquérito sobre Habitação
Câmara dos Deputados
Brasilia — DF

Senhor Deputado:

Tenho a satisfação de prestar a Vossa Excelência os necessários esclarecimentos, relativos ao Ofício n.º 083, de 07-06-76, através do qual encaminha solicitação do Deputado Jorge Arbage, feita na reunião dessa Comissão Parlamentar de Inquérito, destinada a Investigar o Desempenho e Comportamento de todos os Órgãos Integrantes do Sistema Financeiro de Habitação.

Em atenção aos quesitos formulados por Sua Excelência, informo-lhe, relativamente ao Grupo Lume, o que se segue, conforme esclarecimentos prestados pelo Banco Nacional da Habitação:

Pergunta: Se há débito das Agências Financeiras Integrantes do Grupo Lume, para com o Banco Nacional da Habitação?

Resposta: Sim; em anexo encontra-se um quadro demonstrativo da posição das dividas da Financilar-Cia. de Crédito Imobiliário e da Financilar-Lume-Cia. de Crédito Imobiliário, em 22-04-76, quando foi decretada a liquidação extrajudicial dessas Sociedades (Docs. 1 e 2).

Pergunta: Em caso positivo, qual o montante da divida até a data em que o Grupo Lume teve decretada contra si a medida de dissolução extrajudicial?

Resposta: A soma dos débitos apontados nos docs. 1 e 2 indica o montante de 6.595.291,063765 UPCs. correspondentes a Cr$..... 938.114.203,91 (novecentos e trinta e oito milhões, cento e quatorze mil, duzentos e três cruzeiros e noventa e um centavos) na data de 22-04-76.

Pergunta: Os Agentes Financeiros integrantes do Grupo Lume, deixaram de recolher ao Banco Nacional da Habitação, valores correspondentes às prestações arrecadadas de mutuários adquirentes de casa própria, resultantes de vinculo contratual hipotecário, no periodo anterior à dissolução extrajudicial?

Resposta: Os débitos dos Agentes Financeiros junto ao BNH são garantidos por instrumentos próprios que não dependem do cumprimento das obrigações dos adquirentes de casa própria junto ao Agente, para o respectivo pagamento ao BNH. Entretanto, quando se tratar de assistência financeira, obtida pelo Agente do BNH, garantida por caução de créditos hipotecários, o preceito normativo contido no artigo 795 do Código Civil regerá o comportamento da entidade devedora, nos casos em que os créditos caucionados tenham sido liquidados antecipadamente:

> "Art. 795. Aquele que, sendo credor num titulo de crédito, depois de o ter caucionado, quitar o devedor, ficará, por esse fato, obrigado a saldar imediatamente a divida, em cuja garantia prestou a caução; e o devedor, que, ciente de estar caucionado o seu titulo de débito, aceitar quitação do credor caucionante, responderá solidariamente, com este, por perdas e danos ao caucionado."

A Resolução da Diretoria n.º 51, de 14-10-74, deste Banco, regulamenta a tramitação operacional do recolhimento ao BNH das amortizações extraordinárias, liquidações antecipadas e indenizações de sinistros recebidas pelos Agentes.

Estão sendo objeto de apuração, no processo de Liquidação Extrajudicial, os débitos que tenham sido resgatados e, eventualmente não recolhidos pela Sociedade ao BNH.

Pergunta: Ocorrendo a hipótese, a quanto monta, no seu total, o valor das prestações arrecadadas e não recolhidas regularmente, com especificação das respectivas datas, e se o BNH adotou alguma providência em tempo hábil, para compelir os responsáveis ao cumprimento dessa obrigação?

Resposta: Conforme ficou esclarecido na resposta anterior, não ocorre a hipótese prevista, exceto, conforme assinalado, quando a garantia da caução, perdendo sua substância econômica, pelo resgate antecipado da divida correspondente, não tenha sido compensada, seja pelo pagamento respectivo, seja pela sua substituição por outro crédito hipotecário de igual valor, providência que, evidentemente, está subordinada à idoneidade do devedor caucionante que, no caso, está sob o regime de Liquidação Extrajudicial.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência protestos de apreço e consideração. — **Mauricio Rangel Reis.**

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
272

1º "ILAR-LIMI - CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁ

Posição em 22.04.76 - Data em que foi decretada a Liquidação Extrajudicial

FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS PELO BNH

Valor em Cr$

TIPO DO FINANCIAMENTO	DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO	PRINCIPAL NA DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO	JUROS ATÉ 22.04.76	MORA ATÉ 22.04.76	CORREÇÃO MONETÁRIA PRO-RATA	MONTANTE DA DÍVIDA EM 22.04.76
ASSISTÊNCIA FINANCEIRA	16.06.74	50.758.894,47	6.045.030,93	869.402,25	1.225.017,91	58.897.345,56
REFINANCIAMENTOS PARA COBRIR DÉFICIT DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO - FINAM/BNCOR	16.04.74	3.655.830,17	557.279,07	69.611,13	90.778,09	4.364.498,46
EMPRÉSTIMO PARA COBRIR OS CRÉDITOS ORIUNDOS DO ANTIGO MERCADO DE HIPOTECAS	16.05.74	7.634.321,33	1.328.371,92	141.234,75	193.376,53	9.297.304,53
EMPRÉSTIMO PARA SUBSCRIÇÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - FILIAL DE PERNAMBUCO	16.04.74	101.748.142,20	18.467.287,81	1.967.130,72	2.595.279,78	124.777.840,51
T O T A I S		16..797.188,17	26.397.969,73	3.037.378,85	4.104.452,31	197.336.989,06

EMPRÉSTIMOS DO FUNDO DE ASSISTÊNCIA DE LIQUIDEZ - FAL

PRINCIPAL EM 01.04.76	JUROS ATÉ 22.04.76	CORREÇÃO MONETÁRIA	TAXA ABERTURA E MANUTENÇÃO DO CRÉDITO	MONTANTE DA DÍVIDA EM 22.04.76
138.175.869,74	911.960,74	2.557.343,23	405.315,88	142.050.689,59

EMPRÉSTIMOS DO FUNDO DE ESTABILIZAÇÃO - FE

PRINCIPAL EM 25.05.74	JUROS ATÉ 22.04.76	MORA ATÉ 22.04.76	CORREÇÃO MONETÁRIA "PRO-RATA"	MONTANTE DA DÍVIDA EM 22.04.76
14.241.662,15	2.717.783,86	1.697.144,98	396.284,65	19.052.875,64

FINANCIAR-CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Posição em 22.04.76 - Data em que foi decretada a Liquidação Extrajudicial

FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS PELO BNH

Valor em Cr$

TIPO DO FINANCIAMENTO	DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO	PRINCIPAL NA DATA DO ÚLTIMO PAGAMENTO	JUROS ATÉ 22.04.76	MORA ATÉ 22.04.76	CORREÇÃO MONETÁRIA PRO-RATA	MONTANTE DA DÍVIDA EM 22.04.76
ASSISTÊNCIA FINANCEIRA	20.01.74	211.301.884,64	30.967.718,95	3.845.075,38	4.590.555,62	220.706.234,59
REFINANCIAMENTO DAS OPERAÇÕES DA SOCIEDADE COM A CONSTRUTORA CACIQUE	20.12.73	2.686.942,13	502.756,73	56.126,40	68.944,58	3.314.769,84
EMPRÉSTIMOS PARA A COBERTURA DOS CRÉDITOS ORIUNDOS DO ANTIGO MERCADO DE HIPOTECAS	20.12.73	475.676,27	89.004,32	10.728,69	12.222,27	587.631,55
REFINANCIAMENTOS PARA A COBERTURA DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO - FINAM/BNCOR	20.11.73	43.698.353,36	8.021.847,19	886.063,78	1.117.409,65	53.723.673,98
T O T A I S		258.165.856,40	39.581.327,19	4.797.994,25	5.789.132,12	278.334.309,96

EMPRÉSTIMOS DO FUNDO DE ASSISTÊNCIA DE LIQUIDEZ - FAL

PRINCIPAL EM 01.04.76	JUROS ATÉ 22.04.76	CORREÇÃO MONETÁRIA	TAXA ABERTURA E MANUTENÇÃO DO CRÉDITO	MONTANTE DA DÍVIDA EM 22.04.76
276.464.230,08	1.824.663,92	5.11[illegible]	810.961,74	284.217.024,5

EMPRÉSTIMOS DO FUNDO DE ESTABILIZAÇÃO FE

PRINCIPAL EM 25.01.74	JUROS ATÉ 22.04.76	MORA ATÉ 22.04.76	CORREÇÃO MONETÁRIA "PRO-RATA"	MONTANTE DA DÍVIDA EM 22.04.76
12.096.479,49	2.708.950,96	1.960.754,35	356.130,53	17.122.315,33

Valor em Cr$

SCI	FINANCIAMENTO CONCED. BNH	F/L	FE	TOTAL
Financilar-Lume	197.336.989,06	142.050.689,59	19.052.875,64	358.440.554,29
Financilar	278.334.309,96	284.217.024,33	17.122.315,33	579.673.649,62
TOTAIS	475.671.299,02	426.267.713,92	36.175.190,97	938.114.203,91

Senhor Presidente:

I — Considerando o não-atendimento do cidadão Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros, Presidente das Organizações Financeiras incorporadas sob a denominação de Grupo Lume, à notificação da qual tomou ciência quando da oportunidade do depoimento que prestou perante a Comissão de Inquérito Parlamentar, que investiga a atividade do Sistema Financeiro de Habitação, a fim de que esclarecesse em documento "confidencial", no prazo de 10 (dez) dias, quais as origens e os setores responsáveis pelas "pressões e vetos políticos" de que se disse vítima a partir do ano de 1974, conforme consta do texto de suas declarações, já que o depoente escusou-se em prestá-las no plenário, alegando "tratar-se de uma longa história", fato que ensejou o requerimento do signatário, de imediato deferido por essa Presidência:

II — Considerando mais que além da ciência tomada pelo depoente em plenário, de que estava obrigado a prestar os citados esclarecimentos no prazo de 10 (dez) dias, iniciado a partir de 4-6-76, outra notificação lhe foi expedida posteriormente, isto é, no dia 7-6-76, endereçada para a Rua Barão do Flamengo n.º 22, ap. 304, Rio de Janeiro, por sinal o mesmo para onde a Secretaria da CPI fez encaminhar, anteriormente, o expediente de Convocação postado na Agência dos Correios e recebido pelo destinatário, tanto que compareceu no dia e hora marcados;

III — Considerando que os dois prazos concedidos ao Sr. Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros, se exauriram, o primeiro no dia 13, e o segundo no dia 18, ambos do mês corrente, sem que o depoente se dignasse prestar os esclarecimentos solicitados pela CPI;

IV — Considerando, por fim, que através de comunicação telefônica com a Secretaria da CPI, isto no dia 21 p. passado, o Sr. Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros, pretextando não haver recebido qualquer Notificação, solicitou que esta lhe fosse reiterada, desta feita para a Rua Ministro João Alberto n.º 65 — Jardim Botânico — Rio de Janeiro, onde se disse residir presentemente;

V — Considerando que, de conformidade com o disposto no § 7.º do art. 69 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados — "as Comissões de Inquérito terão como dispositivos subsidiários para sua atuação, no que for aplicável, os do Código de Processo Penal";

VI — Considerando que o § 3.º do pré-citado dispositivo regimental, autoriza, em caso justificado, "a intimação ser requerida ao juiz criminal da localidade em que resida ou se encontre o indiciado ou a testemunha, na forma do art. 218 do Código de Processo Penal".

Ao Ex.mo Sr.
Deputado Dib Cherem
MD. Presidente da CPI
Nesta

Requeiro que o Sr. Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros, na qualidade de Presidente das Organizações Financeiras que constituem o "Grupo Lume", domiciliado e residente à Rua Ministro João Alberto n.º 65 — Jardim Botânico, ou ainda à Rua Barão do Flamengo n.º 22, ap. 304 — Estado do Rio de Janeiro, seja compelido a prestar os esclarecimentos solicitados pela CPI que investiga a atividade do Sistema Financeiro de Habitação, através do Juiz Criminal da jurisdição de seu domicílio, na forma do que preceitua o § 3.º do art. 69 do Regimento Interno, acrescidos dos nomes, profissões, cargos ou funções, endereços residenciais e profissionais e datas das admissões de todos os Diretores e Gerentes das Organizações que integram o "Grupo Lume", inclusive as que se acham sob controle da intervenção resultante da decretação extrajudicial requerida pelo BNH.

Sala das reuniões da Comissão Parlamentar de Inquérito, 23 de junho de 1976. — **Jorge Arbage**, Membro da CPI.

—

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Vara Criminal.

O Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados que investiga as atividades do Sistema Financeiro de Habitação, criada pelo Requerimento n.º 53, de 1975 (doc. n.º 1), Deputado Dib Cherem (doc. n.º 2), nos termos do disposto na Lei n.º 1.579, de 18 de março de 1952, e art. 69 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, vem requerer a Vossa Excelência se digne mandar notificar o Sr. Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros, brasileiro, casado, empresário, Presidente das Organizações Financeiras incorporadas sob a denominação de Grupo Lume, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à rua Ministro João Alberto n.º 65, Jardim Botânico ou, ainda, à rua Barão do Flamengo n.º 22, ap. 304, na mesma cidade, para, no prazo de dez dias, responder aos quesitos formulados pelo Deputado Jorge Arbage, membro titular da referida Comissão, e deferidos pelo seu Presidente em data de 23 de junho do corrente ano (doc. n.º 3).

Termos em que

E. Deferimento.

Brasília, 1.º de julho de 1976. — **Dib Cherem.**

Pelo atendimento do pedido do Ex.mo Sr. Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados no sentido de notificar o Sr. Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros para vir a Juízo, no prazo determinado, prestar as informações que se fizerem.

Em 17-8-76. — **Sylvio Eduardo De Piro**, Procurador da República.

Proceda-se à notificação solicitada.

Em 20-8-76 — **Ariosto de Rezende Rocha**, Juiz Federal.

—

Justiça Federal
Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro

PROCESSO N.º 182

Certidão

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado, notifiquei Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros na pessoa de seu ilustre Procurador Dr. Paulo Brandão Cavalcanti Filho que, inteirado dos termos do presente, exarou ciente e recebeu contra fé, apresentando, na oportunidade, a procuração em anexo.

Rio de Janeiro 9 de setembro de 1976. — **Virgilio da Silva Mendes**, Oficial de Justiça.

—

Ex.mo Sr. Dr. Juiz de Direito da 4.ª Vara Federal

Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros, brasileiro, casado, empresário, residente nesta cidade à rua Ministro João Alberto, n.º 65 Jardim Botânico, vem, no processo n.º 3.182, dentro do prazo que lhe foi Notificado, responder aos quesitos formulados pelo Excelentíssimo Senhor Deputado Jorge Arbage, Membro titular

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
273

da Comissão Parlamentar de Inquérito que investiga o Sistema Financeiro de Habitação, em requerimento deferido pelo Excelentíssimo Senhor Deputado Dib Cherem, Presidente da referida CPI, em 23-6-76.

Questão:

a. — "... seja compelido a prestar os esclarecimentos solicitados pela CPI que investiga a atividade do Sistema Financeiro de Habitação..."

"... quais as razões que o levaram a considerar o Grupo Lume vítima de **pressões e vetos políticos**..."

Resposta:

A pergunta foi formulada através do Ofício n.º 108/76, datado de Brasília em 21 de junho de 1976, postado na Agência dos Correios de Brasília em 24-6-76, conforme AR — Aviso de Recepção — A.P.T. 03-B.S.B.R. 510860, fato que acusei através de 4 (quatro) telegramas, postados em 25-6-76, dirigidos ao Excelentíssimo Senhor Deputado Dib Cherem, Excelentíssimo Senhor Deputado Fernando Gama e Excelentíssimo Senhor Deputado Jorge Arbage, Excelentíssima Senhora Haydéa Pires, respectivamente Presidente Relator, Membro e Secretária da referida CPI, ofício n.º 108/76, em tela, que respondi dentro do prazo não superior a 10 (dez) dias pelo mesmo assinalado, conforme "Recibo de Entrega" firmado em 1.º de julho de 1976 pela Excelentíssima Senhora Haydéa Pires, Secretária da referida CPI, especificamente no item 3 do mencionado "Recibo" que diz:

> "3 — 1 carta datada de 29-6-76, sobre "Kalium" com vários anexos, dentre os quais o 1, 2 e 3;"

ainda recibadas pelo acima mencionado "Recibo de Entrega", enviei mais 22 (vinte e duas) cópias da já referida carta de 29-6-76, sem os anexos, destinadas aos demais Excelentíssimos Senhores Deputados Membros daquela CPI.

Atendido, portanto, ao quesito da Notificação e ao pedido de informação constante do Ofício.

Anexos:

1. Cópia do Of. n.º 108/76 de 21-6-76 e seu envelope;

2. Cópia dos 4 (quatro) telegramas postados em 25-6-76;

3. Cópia do "Recibo de Entrega" firmado em 1.º de julho de 1976;

4. Cópia da carta datada de 29-6-76 sobre "Kalium".

Questão:

b. — "... nomes, profissões, cargos ou funções, endereços residenciais e profissionais e datas das admissões de todos os Diretores e Gerentes das Organizações que integram o Grupo Lume, inclusive as que se acham sob controle da intervenção resultante da decretação da liquidação extrajudicial requerida pelo BNH..."

Resposta:

Passarei a prestar os esclarecimentos acima mencionados, tão-somente pedidos na Notificação, (processo n.º 3.182), sob as premissas seguintes:

1. As empresas e instituições financeiras que integram o que se convencionou chamar de Grupo Lume, são as que têm o seu controle acionário ou maioria de cotas detidas pela Lume S.A. — Administração, Participação, "inclusive as que se acham sob controle da intervenção resultante da decretação extrajudicial requerida pelo BNH", segundo o que foi, inclusive, declarado em 27-4-76, pela carta Ca. — Lume — Liq. — 002/0476, dirigida ao Dignissimo Senhor Liquidante da Lume S.A. — Administração, Participação;

2. Os Diretores e Gerentes que serão relacionados nominalmente são os que se encontravam em exercício no dia 12 de abril de 1976, data da decretação da liquidação extrajudicial de algumas delas (sete);

3. Profissionalmente, todos os Diretores de instituições financeiras são banqueiros e, todos os Diretores ou Gerentes de empresas não financeiras são administradores de empresas;

4. Todos os **Diretores** e os **Gerentes**, têm, respectivamente, o cargo e as funções já declarados na própria nomenclatura;

5. Os endereços residenciais e profissionais, apenas um dos dois endereços ou ainda nenhum dos endereços, será a minha resposta, segundo o que efetivamente conheço ou pude apurar;

6. As datas de admissão de cada um dos Diretores e Gerentes são as que pude aproximar, pois, não disponho de elementos para precisá-las desde que não tenho, na minha posse, os livros societários das respectivas Instituições Financeiras e Empresas.

A Lume S.A. — Administração, Participação, cuja diretoria é: **Diretores** (em exercício e função desde 1972 e 1973 respectivamente).

1. **Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros — Presidente.** Endereço residencial: Rua Ministro João Alberto, n.º 65 — Jardim Botânico — Rio de Janeiro — RJ.

2. **Francisco José de Melo Montenegro.** Endereço residencial: Av. Rui Barbosa, 520 — 2.º andar — Flamengo — Rio de Janeiro — RJ.

3. **Charles Augusto Nobili.** Endereço residencial: Rua Ministro Viveiros de Castro, 141 — 9.º andar — Copacabana — Rio de Janeiro — RJ.

detém o controle acionário da:

I — **Instituições Financeiras Financilar/Tokyo:**

I.a. Financilar — Banco de Investimento S.A.

I.b. " Crédito, Financiamento e Investimento S.A.

I.c. " Companhia de Crédito Imobiliário.

I.d. " Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

I.e. Machado, Figueiredo Corretora de Câmbio Ltda.

I.f. Financilar — Promotora de Vendas Ltda.

Diretores e Gerentes:

1. **Ryuichi Shimba** — Presidente.

2. **Fumio Hashimoto** — 1.º-Vice-Presidente e Executivo Geral.

3. **Takahiro Fujino.**

4. **Jyunji Takaoka.**

5. **Tadao Swaki.**

6. **Kasuo Omi.**

7. **Teruo Tomizuka.**

8. **Ernesto de Albuquerque Nascimento Filho**

9. **Nelson dos Santos Ortega.**

Nos relacionados de "I.a. a I.d." e no relacionado sob o n.º "I.f." o Banco Central do Brasil decretou a liquidação extrajudicial nos termos do art. 15 da Lei n.º 6.024/74, em 22-4-76.

Todas as instituições financeiras acima (de I.a a I.e) incluindo-se a firma não financeira, relacionada sob o n.º I.F. estavam sob a administração, direção e gerência exclusiva e direta do The Bank of Tokyo Ltd., há quase 22 meses, sendo que os Diretores e Gerentes acima relacionados eram prepostos do Bank of Tokyo.

Saliente-se que a Lume S/A. — Administração, Participação nenhuma participação, voz ou voto tinha a partir de julho de 1974 e, logo a partir de outubro do mesmo ano começou a reclamar da atuação do The Bank of Tokyo Ltd. através de documentos e cartas, todas registradas nos Ofícios do Registro de Títulos e Documentos.

Endereço profissional:

Banco de Tokyo S/A. — Av. Presidente Vargas, 583-A — Rio de Janeiro — RJ.

The Bank of Tokyo Ltd. — Av. Presidente Vargas, 583 — 18.º andar — Rio de Janeiro — RJ.

II — Instituição Financeira Financilar/Lume:

II. a. — Financilar — Lume Companhia de Crédito Imobiliário

Diretores:

1. José Henrique de Abreu Wanderley. Endereço profissional: Rua Riachuelo, 105, Ed. Círculo Católico, conj. 201 — Boa Vista — Recife — PE. Endereço residencial — Rua Francisco Alves, 100 — Boa Vista — Recife — PE.

2. Márcio Wanderley Neves. Endereço profisisonal — Rua Riachuelo, 105, Ed. Círculo Católico, conj. 201 — Boa Vista — Recife — PE. Endereço residencial — Rua Alfredo Fernandes, 45, Parnamerim — Recife — PE.

III — Indústrias:

III. a. — MARANO S/A. — Indústria de Louças e Pisos Cerâmicos (em produção).

Diretores:

1. Marcelo de Barros Oliveira (renunciante). Endereço residencial: Rua Senador Vergueiro, 159, ap. 602 — Flamengo — RJ.

2. Fernando José Uchoa de Medeiros. Endereço profisisonal: BR-232 — Km. 13 — Distrito Industrial de Curado — Recife — PE. Endereço residencial: Rua Augusto Reinaldo de Barros, 65 — Recife — PE.

3. Carlos Roberto Uchoa de Medeiros. Endereço profisisonal: BR-232 — Km. 13 — Distrito Industrial de Curado — Recife — PE. Endereço residencial: Rua Isaac Markman, 114 — Recife — PE.

III. b. S/A. Rio Xingú Indústrial e Agropecuário (com a implantação paralisada).

Diretores:

1. Marcelo de Barros Oliveira (renunciante). Endereço residencial: Rua Senador Vergueiro, 159 apt.º 602 — Flamengo — RJ.

2. José Bonifácio Gomes da Fonseca (renunciante). Endereço residencial: Rua Almirante Tamandaré, 97 apt.º 707 — Flamengo — RJ.

3. Kolman Somody. Endereço residencial: Rua Gaivota, 1.451 Indianopólis — São Paulo — SP.

IV — Comerciais (atividades paralisadas)

IV.a. — Paneuropa do Brasil S/A.

— Capital Cr$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros)

IV.b. — Financilar Promoção e Turismo S/A.

IV.c. — Contrade S/A. Importação e Exportação

— Capital Cr$ 10.000,00 (dez mil cruzeiros).

Diretores:

— não estavam em exercício —

Questão:

c. — "... sem embargo de outras informações que julgue de sua conveniência trazer ao conhecimento desta Comissão Parlamentar de Inquérito ..." (no final do Ofício n.º 108/76).

Resposta:

Julgamos conveniente e oportuno enviar à C.P.I. esclarecimentos sobre a Caixa Econômica Federal de Pernambuco, o que fizemos através de carta datada de 17-6-76, com 23 (vinte e três) anexos também recebida em 1.º de julho de 1976 pelo "Recibo de Entrega" firmado pela Excelentíssima Senhora Haydéa Pires, Secretária da CPI, bem como também enviar carta datada de 17-6-76 com esclarecimentos sobre a CICOPEG (COPEG), da mesma forma recebida pela CPI (cópias em anexo).

Depois de 1.º de julho de 1976, já enviei à CPI, — dirigidos ao Excelentíssimo Senhor Deputado Dib Cherem, com cópia para os Excelentíssimos Senhores Deputados Fernando Gama e Jorge Arbage, carta datada de 9 de agosto de 1976, recebidos, respectivamente, pelos avisos de recepção — AR — n.ºs 539.763, 539.762 e 539.764 em 12-8-76, pelo Setor de Correspondência da C.A.P. — Câmara dos Deputados (cópia em anexo).

Posteriormente, enviei também à CPI, através de cartas registradas com AR — aviso de recepção — dirigidas aos Excelentíssimos Senhores Deputados Dib Cherem, Fernando Gama e Jorge Arbage, cópia das cartas que enviei através do 1.º Ofício do Registro de Títulos e Documentos ao Digníssimo Senhor Liquidante da FINANCILAR — Companhia de Crédito Imobiliário e ao Digníssimo Senhor Liquidante da FINANCILAR — LUME Companhia de Crédito Imobiliário.

Assim, ratificando o atendimento que dei ao Ofício n.º 108/76 de 21-6-76, respondendo a outros quesitos da **Notificação** e explicando o que julguei conveniente explicar, espero ter atendido, no prazo que me foi assinalado, às determinações de Vossa Excelência no já referido Processo n.º 3.182 do qual fui **Notificado** em 9-9-76 pelo Ilustríssimo Oficial de Justiça, Senhor Vergílio da Silva Mendes.

Rio de Janeiro, 17 de setembro de 1976. — **Lynaldo Alfredo Uchôa de Medeiros.**

Rio de Janeiro, 29 de junho de 1976.

Ao
Excelentíssimo Senhor
Deputado Dib Cherem
MD. Presidente da
Comissão Parlamentar de Inquérito do
Sistema Financeiro de Habitação
Brasília — DF.

Excelentíssimo Senhor Deputado:

No meu depoimento, prestado a essa CPI no dia 3 do corrente mês, referi-me a "vetos políticos" e "pressões" que sofri, como também sofreram empresas que compoem o conglomerado empresarial denominado Grupo Lume.

Inicialmente, devo declarar, que confirmo as minhas afirmações anteriores, feitas por ocasião do depoimento que dei sob o compromisso oral de "faço sob palavra de honra a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado".

Nesta oportunidade, confirmo meu telegrama de 25 do corrente quando acusei o recebimento na quinta-feira, 24 do mês em curso, do Ofício n.º 108/76 de 21 do corrente, dessa CPI, conforme recibo do AR dos Correios.

Anteriormente, nenhuma outra solicitação, relacionada com o assunto nesta carta tratado recebi, conforme esclareci através de telegrama do dia 24 deste mesmo mês, enviado a Vossa Excelência, aos Excelentíssimos Senhores Deputados Relator Fernando Gama e Deputado Jorge Arbage e à Secretaria dessa Comissão, com quem também me entendi telefonicamente.

Espero assim ter explicado e justificado a Vossa Excelência e aos demais membros dessa CPI ainda não ter enviado esta resposta, cujo prazo obrigatório se expirará a 4 de julho próximo.

É muito difícil, provar, materialmente, coisas como aquelas a que me referi no meu depoimento que ora confirmo, porém, eu e os dirigentes do Grupo Lume, sabemos que os episódios que envolveram as empresas e os negócios do Lume foram comandados e provocados intencionalmente como uma reação contrária injustificável, pelo fato de simplesmente se ter querido fazer valer direitos.

Os direitos que se quis fazer valer foram os decorrentes de uma licitação pública levada a efeito pela CPRM — Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais, em fins de 1972, envolvendo o "Projeto Potássio" em Sergipe.

Após a assinatura do "Contrato de Promessa de Cessão de Direitos" entre a CPRM e a KALIUM, vencedora da licitação pública do "Projeto Potássio", — "Projeto" que previa a presença compulsória de uma subsidiária da PETROBRAS, a Petrobrás Química S/A. — PETROQUISA, houve uma negociação com ela, a PETROQUISA, através do seu então Diretor Presidente, Sua Excelência o General de Exército Ernesto Geisel, que discutiu, estipulou e fechou os termos da referida negociação, que visava a Associação paritária daquela no capital social da KALIUM.

Ocorreu que nem os Diretores de então nem os atuais respeitaram a negociação acertada, gerando todo o rumoroso problema, como se verá adiante, e que teve o seu desfecho num recente Decreto, tornando sem efeito o Decreto original de 1970, o que teria provocado a extinção do contrato celebrado entre KALIUM e CPRM, por argüida falta de objeto.

A negociação, acima aludida, foi feita através dos então Diretor-Presidente e Diretor Administrativo da CPRM, Dr. Ronaldo Moreira da Rocha e Comandante João Baptista Torrens Pereira, que depois tomaram conhecimento da penosa, árdua e frustrada fase de discussões de minuta que redundaram em tudo o que será narrado a seguir. Note-se que mesmo depois da KALIUM ter cedido, sob pressão, aceitando outras condições, através de minutas elaboradas pela PETROQUISA, e, visadas por ela e pela KALIUM, condições de resto, completamente diferentes das que foram combinadas, o assunto não teve solução, pois, a PETROQUISA, agia de forma a agravar, cada vez mais, o impasse, para, afinal, a KALIUM ceder e, o "Projeto Potássio", ser transferido totalmente a ela e a subsidiária da PETROBRÁS, especialmente criada para explorar, industrializar e comercializar fertilizantes.

Tudo isto acontecia depois de, a própria PETROBRÁS, de um lado ter manifestado expressamente, através de documento enviado a CPRM, a sua não concordância com os preços mínimos estabelecidos no Edital 1/72 por ocasião da licitação, e, de outro lado, estar assistindo e informada detalhadamente do magnífico andamento dos trabalhos desenvolvidos pela KALIUM e o sucesso absoluto de cada passo dado nas pesquisas complementares e elaboração do projeto que, afinal, partindo de uma modesta pretensão de implantação de uma unidade para produção de 500.000 toneladas/ano de KCl (Cloreto de Potássio), condição contratual a que se obrigara a KALIUM, transformou-se no que descreve o item 11 de carta enviada à PETROBRÁS em 9 de julho de 1975, documento registrado pelo Oficial do 1.º Cartório de Títulos e Documentos, que transcreve-se a seguir:

> "Com o plano de pesquisa de geologia e engenharia de minas já aprovado pelo Departamento Nacional da Produção Mineral — DNPM em 30 de julho de 1973, o Consórcio juntamente com a CONPLAN e com o acompanhamento e participação dos nossos técnicos seguiu desenvolvendo os seus trabalhos e o que se iniciara com projeto para implantação de uma unidade industrial para produzir 500.000/toneladas/ano de KCL, segundo a única obrigação que assumimos contratualmente, transformou-se num grande projeto de um grande pólo mineiro-industrial, no qual não foram esquecidos o Porto e o Sitsema de Transporte e de Armazenagem, e que constava de: a) unidade industrial para produção de 1.000.000/toneladas/ano de

KCL (o dobro da quantidade requerida, segundo o compromisso assumido no contrato); b) unidade industrial para produzir Óxido de Magnésio; c) unidade industrial para produzir Magnésio Metálico; d) unidade industrial para produzir Bromo e Brometos; e) unidade industrial para produzir Sal (Na Cl); f) unidade industrial para produzir Barrilha, aproveitando a grande quantidade de Calcário que existe no próprio local; frise-se que todos estes estudos sob a forma de projetos e ou cartas-consulta foram entregues à Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste — SUDENE, para análise, desde 28 de janeiro de 1974 até 23 de agosto de 1974."

Depois de esgotar a possibilidade de entendimentos com a PETROQUISA, inclusive depois do episódio da divulgação a 29 de outubro de 1974, do documento firmado pela PETROQUISA que declarava o fim do suposto conflito de lavra —, conflito que foi declarado pelo CNP, Conselho Nacional de Petróleo, agora 28 meses depois de suscitado como "real e irretorquível" —, estando o Grupo Lume já sob "cerrado fogo" em todas as áreas em que se movimentava e alvo dos mais violentos ataques da Imprensa, originados ora com notícias "procedentes de Brasília", ora com notícias procedentes de "fontes do Ministério de Minas" foi feita uma carta à CPRM com a intenção de divulgá-la como uma satisfação oficial e pública a respeito do "Projeto Potássio".

O objetivo de se levar à CPRM um relato cronológico e minucioso do que ocorria com o "Projeto Potássio", foi o de se dar uma satisfação pública julgada necessária.

Aquela altura dos acontecimentos, não mais se conseguia contatos telefônicos sequer com a PETROQUISA, ao mesmo tempo em que a CPRM revelava saber ainda menos que a KALIUM sobre o que se passava.

Nenhuma explicação ou satisfação era dada pela PETROQUISA, de quem só se tinha o silêncio.

A 15 de abril de 1975, dirigia a KALIUM à CPRM a Ca. 004/75-DS/DP que começava "em virtude de sistemática campanha que vem sendo movida certamente por interesses inconfessáveis e por fontes que não conhecemos, campanha esta que está provocando por parte da imprensa nacional noticiário distorcido com a veiculação de fatos e situações inverídicas relacionadas com o "Projeto Potássio"... "Esta carta de 10 folhas datilografadas, prossegue com um relato cronológico e preciso dos principais eventos ligados ao "Projeto Potássio", transcrevendo, inclusive, o documento do acordo de associação, denominado "Protocolo", entre a KALIUM e a PETROQUISA, no qual fica expresso que o problema do suposto conflito de lavra estava solucionado, quando se declara: — "os entendimentos mantidos somente agora chegaram a bom termo, em face da necessidade de estudos técnicos decorrentes da verificação da compatibilidade, entre o aproveitamento dos evaporitos e o petróleo e gás existentes na região. Os referidos estudos técnicos objetivaram evitar colocar em risco a atual produção de petróleo e gás de campos adjacentes às jazidas de evaporitos", mais adiante, lê-se: — "assim, aos esforços da iniciativa privada, alia-se o concurso decisivo do Governo na consecução de um empreendimento da maior significação para os interesses nacionais..." O documento de acordo de associação, "Protocolo", 29 de outubro de 1975, pelos senhores Bernardo Geisel e Lélio Martins pela PETROQUISA — Petrobrás Quimica S/A., seguindo-se a assinatura do documento de 28 de outubro de 1975, concluiram-se as negociações, e a 21 de novembro de 1975 foram visadas as minutas, conforme previsto no acima referido documento. Daí para frente, nada mais foi feito ou esclarecido pela PETROQUISA. Esta carta dirigida pela KALIUM à CPRM foi publicada na íntegra pela imprensa e dela foram enviadas cópias a 44 dos mais expressivos órgãos e autoridades do Governo.

O suposto conflito de lavra que fora suscitado em fevereiro de 1972 e tivera a sua solução declarada pela PETROQUISA em outubro de 1974, teve o seu desfecho agora, 28 meses depois, quando o Conselho Nacional de Petróleo declarou-o "real e irretorquível"; ANEXO CÓPIA DA CARTA DA KALIUM À CPRM, DOCUMENTO REGISTRADO NO REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS;

A 9 de julho de 1975, foi enviada pela KALIUM à PETROBRAS, carta com 13 folhas datilografadas que faz um completo memorial dos antecedentes, contratacao, desenvolvimento, paralização e os eventos afins e correlatos relacionados com o "Projeto Potássio".

No seu item 1, lê-se: — "em 31 de agosto de 1972, fomos atraídos pelo chamamento que o Governo, através da COMPANHIA DE PESQUISA DE RECURSOS MINERAIS — CPRM, fazia ao empresariado nacional e estrangeiros para exploração do Potássio em Sergipe e, com toda boa fé, atendemos ao Edital da Licitação Pública 01/72 da CPRM que tratava dos direitos sobre as jazidas de evaporitos de Sergipe, licitação que previa a presença compulsória da PETROBRAS QUIMICA S/A — PETROQUISA, fator absolutamente decisivo à nossa entrada na concorrência pública, pela confiança, segurança e prestigio que ela iria aportar ao Projeto, que, inclusive, já era assunto de nossos interesse desde a primeira licitação que, sem participar, assistimos malograr;

No item 4, lê-se: posteriormente, viemos, a ser declarados vencedores da licitação, licitação que foi acompanhada pelo CONSELHO DE SEGURANÇA NACIONAL através de um Oficial Superior sempre presente para este fim específico, e assinamos o contrato respectivo a 20 de dezembro de 1972, em cerimônia testemunhada por quase todas as autoridades de primeiro e segundo escalão ligadas ao MINISTÉRIO DAS MINAS E ENERGIA, incluindo-se o Excelentíssimo Senhor Ministro em exercício, o Excelentíssimo Senhor Presidente da PETROBRAS, Excelentíssimo Senhor Governador de Sergipe, Excelentíssimos Senhores Senadores por Sergipe, entre outros."

No item 5, lê-se: "dias após a assinatura do contrato, em janeiro de 1973, o Excelentíssimo Senhor Presidente da ..... PETROBRAS, solicitou que examinássemos a possibilidade da participação da PETROQUISA se elevar para 50% (cinquenta por cento), bem como afirmava que desejava que aquela empresa participasse desde o início correndo todos os riscos para assegurar-se do direito de participar de todos os resultados".

No item 6, lê-se: "na semana seguinte, instados pelo Senhor Presidente da CPRM, Dr. RONALDO MOREIRA DA ROCHA, ainda que contra o nosso desejo, comunicamos que aceitaríamos que a PETROQUISA passasse a deter 50% (cinquenta por cento) do capital da KALIUM e pediamos que fossem considerados basicamente alguns pontos que eram: a) os futuros aumentos de capital da empresa somente se verificariam por unanimidade das vontades das duas partes, CONMINERIUM e PETROQUISA; b) o controle diretivo seria exercido através de uma diretoria impar com a metade mais um do número de Diretores indicados por nós, entre estes, incluindo o Presidente; c) na hipótese de vir a entrar qualquer outro socio, fosse órgão estatal ou para-estatal ou de alguma forma vinculado ou ligado ao Governo, a participação que viesse a ser cedida seria tirada, exclusivamente, da parte da PETROQUISA, sendo sempre preservada, em qualquer circunstância ou hipótese, a integridade da nossa parte, ou sejam, de 50% (cinquenta por cento) da totalidade do capital".

No item 7, lê-se: "o Excelentíssimo Senhor Presidente da PETROBRAS a 9 de abril de 1973, que era o Excelentíssimo Senhor General-de-Exército ERNESTO GEISEL, aceitou expressamente as condições representadas pelos pontos apresentados, com o testemunho do ilustríssimo Senhor Diretor-Presidente da CPRM, Dr. RONALDO MOREIRA DA ROCHA, mandando, então, que fosse iniciada, imediatamente, a discussão dos necessários documentos com a PETROQUISA".

No item 13, lê-se: "todos os projetos que foram entregues à SUDENE para análise, foram também enviados ao BNDE, BANCO DO BRASIL, BANCO DO NORDESTE, CPRM, PETROQUISA, Ministérios interessados, alguns grandes grupos industriais produtores internacionais e alguns grandes Bancos internacionais interessados no desenvolvimento e financiamento do Projeto, incluindo-se o BANCO MUNDIAL".

No item 18, lê-se: "infelizmente, em fevereiro de 1974, o CONSELHO NACIONAL DE PETRÓLEO — CNP, suspendeu os eventos do cronograma de trabalho previsto no Contrato e nós ficamos paralizados, obedecendo a sua recomendação, como estamos até esta data, ao mesmo tempo que tivemos os prazos daquele mesmo Contrato suspensos e interrompida a sua contagem, conforme deliberou a unanimidade dos membros do Conselho de Administração da CPRM."

No item 19, lê-se: "naquela altura, haviamos cumprido, por antecipação, todos os prazos previstos no Contrato com a CPRM, tanto que encaminhamos toda a documentação complementar, inclusive a cadastral, para a C.P.R.M. que a recebeu e julgou boa e atendente as condições do Contrato, conforme assinala em sua carta Ct n.º 297/DA/74".

No item 21, lê-se: "paralelamente, as discussões com a PETROQUISA, oriundas das já antes referidas negociações e ajustes feitos com o então Presidente da PETROBRAS o Excelentíssimo Senhor General-de-Exército ERNESTO GEISEL, se desenvolviam lenta e penosamente, basicamente porque aquela empresa não queria acatar o que havia sido estabelecido e ajustado com aquela alta autoridade, apesar de todos os nossos argumentos e esforços".

No item 22, lê-se: "na segunda quinzena do mês de outubro de 1974, houve entendimentos diretos com o MINISTÉRIO DAS MINAS E ENERGIA e este apoiando a posição da PETROQUISA, tentava que nós cedêssemos, aceitando disposições diferentes daquelas acima mencionadas, já ajustadas e estabelecidas, prometendo-nos como contrapartida a imediata assinatura dos acordos, a suspensão do conflito de lavra pela CPRM e a recomendação a diversos órgãos do Governo que levantassem o veto politico

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
274

imposto à tramitação de todos os pleitos e ao trânsito de todos os nossos projetos e dos projetos de todas as empresas ligadas e coligadas".

No item 23, lê-se: "naquela época, em fins de outubro, como até hoje, estávamos sem poder transitar com qualquer projeto ou pleito, antigo ou novo, em qualquer setor governamental, pressionados por todos os lados e sem qualquer fonte natural de recursos, num processo de asfixia visível que foi rotulado de "veto político"; estavam fechados para nós, por exemplo, o BNDE, BNH, BC, BNB, SUDENE, SUDAN, FINEP e tantos outros, inclusive alguns órgãos oficiais de administração".

No item 24, lê-se: "a promessa de que tudo isso cessaria, de que seria levantado o "veto político", e que, imediatamente, recobraríamos a nossa condição de igualdade de tratamento normal por parte de todos os órgãos do Governo e de que seria anunciada a suspensão do conflito de lavra pelo CNP e assinado o "Acordo de Acionistas" na base de 50% (cinqüenta por cento) do capital para cada parte, nos levou a ceder aquelas posições anteriormente ajustadas e estabelecidas e firmar um protocolo em 29 de outubro de 1974, protocolo este efetivamente firmado em Sergipe, em solenidade realizada no Palácio do Governo e presidida pelo Excelentíssimo Senhor Governador, presente todo o mundo oficial do Estado e anunciado oficialmente na Reunião Extraordinária da SUDENE de 30 de outubro de 1974 pelo Excelentíssimo Senhor Ministro do Interior como a solução definitiva para o problema da produção do Potássio, perante mais seis Ministros de Estado, todos os Governadores dos Estados do Nordeste e na presença do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, Protocolo que serviu como ponto de partida para a assinatura dos contratos definitivos os quais, discutidos e ajustados, visamos a 21 de novembro de 1974 e deveríamos tê-los celebrados até o último dia de dezembro do ano de 1974".

No item 26, lê-se: "estranha e inesperadamente, apesar da assinatura do "Protocolo" e do visto aposto nos Contratos e Acordos, do dia 21 de novembro de 1974 em diante, tivemos, então, o recrudescimento de todas as medidas adotadas contra nós, os "vetos políticos", que nos impossibilitam o acesso a qualquer órgão do Governo, privando-nos de negócios, do andamento dos nossos projetos, de assistência financeira, de numerários, num quadro de asfixiamento progressivo e que até já inibiu a iniciativa privada de negociar conosco e algumas vezes até, simplesmente, contactar-nos, poluindo e abalando o nosso equilíbrio financeiro já institucionalmente difícil no qual vivemos e em que vivem quase todos os grandes grupos privados em fase de desenvolvimento, deixando-nos, realmente, numa difícil situação".

No item 27, lê-se: "concomitantemente, foi desencadeada uma violenta e sistemática campanha contra nós e o Grupo ao qual estamos ligados, nos principais jornais do Rio, São Paulo, Brasília e outros Estados, citando fatos difamatórios, veiculando noticiário destorcido, provocando escândalo com fatos rotineiros que ocorrem na intimidade das nossas empresas, explorando as dificuldades que estamos enfrentando como conseqüência desta verdadeira guerra em que nos jogaram, ora sem mencionar as fontes de informações, ora alegando como "fontes governamentais de Brasília", ou "fontes do Ministério das Minas e Energia", procurando a todo custo nos indispor com todos os setores do Governo, com setores privados e com a opinião pública."

A 31 de julho de 1975, dirigi-me, por carta, ao eminente brasileiro, Excelentíssimo Senhor Marechal Ademar de Queiroz, M.D. Conselheiro da PETROBRÁS e num trecho da carta dizia à Sua Excelência:

> "Toda uma situação extremamente prejudicial foi criada sem que tivéssemos tido forças para mudar o curso dos acontecimentos, provocando uma paralização completa das atividades das empresas deste Grupo, nos órgãos públicos e governamentais, notadamente no tocante ao andamento dos nossos pleitos e projetos, provocando também uma onda de ataques da imprensa adredemente preparados e dirigidos que influiu na opinião pública e provocou nas áreas privadas o total retraimento para qualquer tipo de negócio com nossas empresas, principalmente os financeiros, face à divulgação de um quadro negro relativamente à sobrevivência do Grupo, pintado por notícias apócrifas mas visivelmente comandadas e destinadas a nos destruir.
>
> Chegou até aos nossos ouvidos, que claramente falavam na espera da "quebra" do Grupo ou do nosso desespero, face as pressões, para então a KALIUM entregar os seus direitos sobre o "Projeto Potássio" por qualquer preço.
>
> Estava gerado o terrível círculo vicioso com a alegação de dificuldades financeiras como impeditivas para a condução do "Projeto Potássio" embora estas dificuldades financeiras tivessem sido resultado das pressões que recebemos por não concordarmos em ceder o próprio "Projeto Potássio", estando tudo isto coberto pelo "conflito de lavra" suscitado pela PETROBRÁS e acatado pelo CNP — Conselho Nacional de Petróleo."

Continuando o trabalho que visava a encontrar caminho para solucionar o impasse em que se encontrava o "Projeto Potássio", foi dirigida, ao Conselho Nacional de Petróleo, uma nova carta em 5 de agosto de 1976, na qual mais uma vez se faz o roteiro do "Projeto Potássio", com uma descrição de suar parte negocial, política e técnica e no seu item 38 são feitas 15 perguntas, nomeadas alfabeticamente de a a o, dentre as quais a pergunta e diz: "se o próprio Conselho de Segurança Nacional, que já acompanhara a licitação, reviu o assunto e, através do seu Aviso n.º 299/73 de 9-10-73, ratificou e reafirmou integralmente a posição, tendo este documento merecido a chancela do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, à época, por que continuaram as contestações?", dizendo ainda na pergunta o: "Sendo a posição da KALIUM de vencedora da licitação, depois de todas provas prestadas, e, de absolutamente adimplente com o cumprimento integral de suas obrigações contratuais, conforme expressa declaração da outra parte Contratante, a CPRM através do seu Diretor-Presidente, porque tão injusto e discriminatório tratamento por parte de quase todo o Ministério das Minas, excetuando-se, justamente, o que de direito e de fato poderia denunciar o contrato, no caso a CPRM?"

Na mesma carta, mais adiante, no seu item 40, se diz:

> "retendemos, legitimamente, o mesmo tratamento e as mesmas oportunidades que qualquer outro Grupo tem em nosso País, pois estamos integrados no seu desenvolvimento sócio-econômico, para o qual, temos certeza, já temos dado uma contribuição importante."

Num quadro que resumia todo o acima narrado e o contido nos documentos Anexos à presente, constitui-se uma outra carta pessoal que dirigi ao Excelentíssimo Senhor Ministro Chefe do Estado Maior das Forças Armadas, General-de-Exército Antonio Jorge Correa, em 17 de julho de 1975.

Agora, após a decisão do CNP, tomada quase 28 meses depois de suscitado o conflito de lavra, de considerá-lo como "real e irretorquível", a KALIUM como também eu pessoalmente, temos a seguinte posição relativamente à recente decisão da CNP, ao "Contrato de Promessa de Cessão" e ao "Projeto Potássio":

a) Esta empresa sempre esteve, como está até hoje, cabalmente adimplente com todas as suas obrigações contratuais, mas teve o andamento dos seus trabalhos no "Projeto Potássio", suspenso por força do deliberado na 212.ª Sessão Extraordinária do Conselho Nacional do Petróleo — CNP, realizada em fevereiro de 1974, apreciando um suposto conflito de lavra suscitado pela Petróleo Brasileiro S/A — PETROBRÁS, ou seja, de "recomendar à CPRM que não fossem cedidos os direitos da exploração das jazidas até a decisão do mesmo Conselho", recomendação que a CPRM houve por bem acatar em 14-2-74;

b) Agora, decorridos quase 28 meses, o C.N.P., em sua 308.ª Sessão Extraordinária realizada a 27-4-76, decidiu declarar como **"real e irretorquível, a existência do conflito de interesses entre a lavra dos evaporitos e a extração de petróleo, na Região dos Evaporitos de Sergipe"** e **"julgar inconvenientes, por motivos técnicos, a exploração, pela Kalium Mineração S/A, dos sais contidos nos Evaporitos do Estado de Sergipe".**

c) com a conclusão a que chegou o CNP, ou seja, de que é **"real e irretorquível"** o conflito de lavra, esta empresa não pode concordar, pois, a mesma contraria todos os seus estudos técnicos sobre o suposto conflito de lavra, dentre eles um, entregue ao CNP em 14-3-74, elaborado pelo Dr. Benjamin A. Eaton, Presidente da Universal Drilling and Engineering Consultants, PhD em engenharia de petróleo pela Universidade do Texas e famoso e acatado especialista em problemas específicos oriundos da simultanidade da lavra de sais com petróleo e/ou gás.

d) Dita decisão do CNP de atribuir realidade e irretorquibilidade ao conflito, foi tomada ainda contrariamente ao declarado publicamente em documento de 29-10-74 pela Petrobrás Química S/A — PETROQUISA que expressamente dizia: "Os entendimentos mantidos somente agora chegaram a bom termo, em face da necessidade de estudos técnicos decorrentes da verificação da compatibilidade entre o aproveitamento dos evaporitos e o petróleo e gás existentes na região. Os referidos estudos técnicos objetivaram evitar colocar em risco a atual produção de petróleo e gás de campos adjacentes às jazidas de evaporitos."

e) Será lamentável, sob todos os aspectos, que a decisão técnica do CNP seja procedente, pois, na hipótese, não aceita por esta empresa de o conflito de lavra ser **real e irretorquível**, os sais de potássio, magnésio, sódio, bromo e ouro, dados como existentes nos evaporitos de Sergipe, não poderão ser lavrados e explo-

rados pela Kalium nem por qualquer outra empresa, órgão ou entidade.

f) Não concorda ainda esta empresa com a comunicação feita pela CPRM de que ela esteja "exonerada de qualquer responsabilidade", face a argüida "extinção do contrato", pois, isto contraria todas as normas de direito, ante a declaração expressa da própria C.P.R.M. no seu documento Ct. n.º 148/PR/75 de 21-11-75 que diz: "suspenso portanto, o referido contrato, não vemos como se possa validamente rescindi-lo, tanto mais quanto até a paralização de seus efeitos, todas as obrigações dele decorrentes vinham sendo cumpridas, de parte a parte, pelas contratantes", devendo considerar-se tambem o pronunciamento, em 8 de abril de 1976, do ilustre jurista Ministro Carlos Medeiros Silva, que concluí:

> "Em conclusão: os direitos conferidos à Kalium pelo edital, pela escritura pública de promessa de cessão e pela correspondência epistolar sobre a cessão definitiva dos direitos, estão integros, até este momento, não podem ser restringidos nem repudiados, sob pena de falta à promessa feita de forma pública e solene. Seria negar a palavra empenhada, à confiança reciproca e ao dever de lealdade, se a C.P.R.M., a Kalium, ou terceiros pretendessem repudiar o valor de documentos de tanta respeitabilidade. A fé pública sofreria, nessa hipótese, de descrição, um abalo de proporções incomensuráveis e de conseqüências fortemente negativas.
>
> A minha opinião é, portanto, de que tudo foi feito de acordo com a previsão legal; que os direitos da Kalium são sólidos e estão até este momento a salvo de qualquer tentativa válida de negação, contestação ou restrição."

g) É evidente que tendo esta empresa feito um verdadeiro contrato de risco com a C.P.R.M., quando arriscou o investimento nas pesquisas complementares, com prazo prefixado para manifestação positiva ou negativa de sua continuação no projeto, com a obrigatoriedade de perda do investimento no caso negativo e com assunção do restante do preço em caso positivo, **o que ocorreu**, justa é a aspiração do retorno dos seus investimentos com os legítimos lucros, lucros pelos quais pagou o seu preço, preço que foram os riscos que correu.

h) Assim, decidiu esta empresa, pleitear à CPRM que o preço daqueles seus direitos seja definitivamente e irretorquivelmente estabelecido por uma comissão de alto nível técnico e de indiscutível idoneidade, composta de cinco membros, sendo quatro membros indicados dois a dois por cada uma das partes e o quinto membro indicado de comum acordo pelas duas partes, como uma solução ética, moral e justa para o encerramento do caso.

Excelentíssimo Senhor Deputado Presidente e Excelentíssimos Senhores Deputados Membros da Comissão Parlamentar de Inquérito do Sistema Financeiro da Habitação:

A leitura deste documento, juntamente com os seus Anexos, o testemunho pessoal dos Diretores do Grupo Lume, os fortes indícios tornados claros com a mudança do comportamento de órgãos e entidades públicas relativamente às empresas e negócios do Grupo Lume, são o que pude trazer para que, somado ao que poderá conhecer com relação ao assunto cada uma das pessoas que examinar o problema, se tirem as conclusões.

Por certo, o tempo também terá influência decisiva no aclaramento crescente de todo o ocorrido.

Colocando-me inteiramente às ordens de Vossas Excelências, apresento os protestos da mais alta consideração.

Atenciosamente. — **Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros.**

—

Rio de Janeiro, 17 de junho de 1976.
Ao Excelentíssimo Senhor
Deputado Dib Cherem
M.D. Presidente da
Comissão Parlamentar de Inquérito do
Sistema Financeiro de Habitação
Brasília — DF

Excelentíssimo Senhor Deputado:

Tendo prestado depoimento nessa CPI no dia 3 do corrente mês, cumpre-me prestar alguns esclarecimentos e comprovações de declarações que fiz a respeito dos negócios que mantive com a então Caixa Econômica Federal de Pernambuco, quando acusei aquela Instituição Financeira do Governo Federal de não ter cumprido os seus compromissos contratuais solenemente assumidos, provocando um problema gravíssimo que perdura até hoje.

Caixa Econômica Federal de Pernambuco

O "Relatório" daquela Caixa Econômica, do exercício encerrado em 1969, apresentado pela Junta Interventora, composta pelos senhores Gustavo Adolpho Meyer Monteiro, José do Nascimento Guedes e Alexandre Pires de C. e Albuquerque, confessa de forma inequívoca a total inadimplência da Caixa Econômica Federal de Pernambuco o que comprovarei, transcrevendo, simplesmente, trechos do mencionado "Relatório" com a anexação de cópias das respectivas páginas:

1. Pág. 13 — n.º 3 do Relatório da Junta Interventora (textual): "A impossibilidade do atendimento desses vultosíssimos compromissos já provocara a decisão do Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais, expressa pelo cabograma de **20 de dezembro de 1968**, que mandava **sustar todo e qualquer pagamento relativo às operações de empréstimos**, culminando com outras providências, até a Intervenção Federal na Instituição ocorrida em 12 de fevereiro de 1969, como está mencionado no início deste Relatório."

2. Pág. 14 — n.º 5 do Relatório da Junta Interventora (textual): "Ocupou-se, então, a Junta Interventora em estudar quais as medidas aconselháveis para enfrentar a difícil conjuntura, cuja repercussão era profundamente negativa com referência ao Conceito da Instituição .....
Essa pequena remessa do BNH, por tão irrelevante que foi em relação aos elevados compromissos **vencidos** teve que ser distribuída entre os Incorporadores, em parcelas proporcionais ao crédito vencido de cada um.

... Aliás, uma 2.ª remessa, de pequeno valor também efetuada logo após, foi aplicada da mesma maneira."

3. Pág. 17 — n.º 5 (final) do Relatório da Junta Interventora (textual): "... É óbvio que o prazo desse último auxílio não viria facilitar a solução da crise financeira da Caixa Econômica, mas a sua precária situação, à época, não nos permitia discutir as condições ditadas pelo BNH."

4. Pág. 18 — n.º 6 do Relatório da Junta Interventora (textual): "Pesquisada a causa do fato, apurou-se que, além do retardamento que sofreram as obras, **inclusive em virtude da crise financeira da Caixa Econômica**, esses fatos voltaram a perturbar o equilíbrio financeiro da Instituição que, sem dúvida alguma, não terá condições para prosseguir no atendimento dos compromissos aprazados com os incorporadores, sem nova e substancial ajuda financeira externa."

5. Pág. 20 do Relatório da Junta Interventora (textual): "BNH, que entendeu de admitir que, com o advento da unificação das Caixas Econômicas Federais a ser ultimada em 31 de junho próximo (1970), conforme Decreto n.º 66.303, de 6 de março do ano em curso, seria dada solução final para as dificuldades financeiras da Instituição."

6. Pág. 20 — n.º 8 do Relatório da Junta Interventora (textual): "A Junta, com toda sua atenção voltada para o grave problema de ordem financeira, pouco tempo teve para a apreciação da precária infra-estrutura da Caixa Econômica, cujas condições materiais e de pessoal não estavam à altura do inusitado desenvolvimento imprimido às suas operações, especialmente as do Plano Nacional de Habitação, de alta complexidade e de grande volume de serviço. Não foi a Entidade aparelhada para esse desenvolvimento, o que agravou as condições de seu funcionamento, gerando inúmeras reclamações **válidas de seus clientes**..."

7. Pág. 21 — n.º 8 ainda do Relatório da Junta Interventora (textual): "Os seguintes fatos revelaram, sem dúvida, o despreparo da Entidade para tão grande desenvolvimento de suas operações no Plano Nacional de Habitação: a) A Junta encontrou empreendimentos habitacionais concluídos há mais de um ano, com algumas unidades já habitadas, sete dentre elas com autorização expressa da própria administração da Caixa Econômica, sem que tivessem tido formalizados os respectivos contratos; ... Eram 241 unidades concluídas, desde outubro de 1967, que só começaram a ter seus contratos de repasse assinados em maio de 1969 depois da Intervenção Federal."

8. Pág. 23 — n.º 8 ainda do Relatório da Junta Interventora (textual): "Outros fatos ocorridos certamente por falta de controle levaram a Junta à instauração de inquéritos administrativos isolados, os quais provocaram a demissão e a punição de alguns servidores."

9. Pág. 29 — n.º 10 do Relatório da Junta Interventora (textual): "..... infringências que redundaram nas conhecidas maiores dificuldades por que passou a Instituição e **passa agora a maioria dos incorporadores.**

.....

A Caixa Econômica, sem efetuar qualquer programação financeira, assumiu todos os compromissos a que aludimos ....."

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
275

10. Pág. 43 — Conclusão do Relatório da Junta Interventora (textual): "Estes foram os principais fatos apurados pela Junta Interventora, quase todos, periodicamente levados ao conhecimento do Egrégio Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais e de outras autoridades, em diversas datas, através de numerosos relatórios parciais. — Recife, 24 de abril de 1970."

Anexo cópia xerográfica de cada uma das citadas e transcritas folhas do relatório acima referido.

11. Permita-me provar cabalmente as declarações feitas contra a Caixa Econômica Federal de Pernambuco, com o que expressamente afirmou a sua Junta Interventora.

12. Aquela Junta Interventora, presidida e representada pelo senhor Gustavo Adolpho Meyer Monteiro, apesar de consciente da situação de inadimplência da Caixa, teve uma atuação violenta, antiética e ilegal, agindo como uma verdadeira expedição punitiva que, no dizer do seu Presidente, "dividia para reinar" e atuava como "delegado do Presidente da República somente a quem devia explicações".

13. Nas suas diatribes, a Junta enveredou pela prática de maus atos, além de alguns criminosos, como foi o de prestar denúncia falsa à Polícia Federal, baseada em relatório apócrifo, sem qualquer rubrica ou assinatura, se bem que em papel de modelo e timbrado da Caixa Econômica.

14. Com o intuito de conseguir a concordância dos empresários, para adoção de soluções artificiais e ruinosas, a Junta usou da denunciação caluniosa, da difamação e das mais absurdas ameaças como arma de pressão, tentando esconder a flagrante e comprovada inadimplência da Caixa que causou os maiores prejuízos materiais e danos morais, principalmente a mim que fui vítima de toda a violência daquela Junta, simplesmente pelo fato de não ter aceito a imposição daquelas soluções.

15. Todas as acusações feitas a mim, pela malsinada Junta Interventora, contidas no "Relatório" ou constantes de suas denúncias, bem como as difamações feitas ou insinuadas, que geraram comentários inverídicos, maledicentes e odiosos, suscitados em torno de supostas lesões à então Caixa Econômica Federal de Pernambuco, que envolveriam, entre outros nomes, o do ilustre e digno compatriota Marechal Manoel dos Santos, foram aquelas expressamente declaradas improcedentes, por Decreto Federal de 3 de julho de 1970 do Excelentíssimo Senhor Presidente da República, o eminente General Emílio Garrastazu Médici, referendado pelo Excelentíssimo Senhor Ministro da Fazenda, Doutor Antônio Delfim Neto, publicado na Seção I, Parte I do **Diário Oficial** da União de segunda-feira, 6 de julho de 1970; Anexo cópia da correspondente folha do **Diário Oficial** da União.

16. O assunto específico foi também objeto de fundamentada sentença judicial, transitada em julgado, proferida pelo Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Substituto da 2.ª Vara da Justiça Federal, em 12 de fevereiro de 1971, arquivando um Inquérito procedido pelo Departamento de Polícia Federal, órgão do Ministério da Justiça, acatando o exaustivo e longo parecer n.º 11 do Excelentíssimo Senhor Procurador da República no Estado de Pernambuco, de 3 de fevereiro de 1971, Parecer que concluía... "é o parecer que achamos por bem emitir em lugar da denúncia que nos parecia extemporânea, por falta de **justa causa ao procedimento de uma ação penal**" (grifo meu). Sentença que ao lado de expendir entendimentos judiciosos sobre a inexistência de tipificação e configuração de ilícitos penais, empresta a seus argumentos as razões insertas no Decreto Presidencial acima referido, e conclui: "ante o exposto é de se acatar o parecer do douto Representante do Ministério Público Federal, e a exegese do ato presidencial que encerrou o assunto, para deferir o Pedido de Arquivamento do inquérito policial, pelos seus próprios fundamentos, por falta de justa causa ao procedimento de uma ação penal"; Anexo cópia da Certidão n.º 2.11.3 — 06/71 e da Certidão n.º 2.11.3 — 09/71 expedidas pela Secretaria da 2.ª Vara da Justiça Federal em Pernambuco.

17. Relativamente a flagrante inadimplência acima comprovada da Caixa Econômica Federal em Pernambuco, já em 13 de dezembro de 1968, através de expediente ali protocolado sob o n.º 10.117 no mesmo dia, promovi sua notificação para prevenir direitos e ressalvar responsabilidades, cujo teor é por si só explicativo, dirigindo-me a seu órgão máximo, o Conselho Administrativo, comunicando afinal que deixava de promover, naquele momento, a interpelação judicial daquela Caixa "para não expor esse órgão de crédito do Governo Federal, numa hora em que os governantes fazem um esforço para reafirmação dos princípios da Revolução de Março de 1964, para total reorganização administrativa econômico-social do País, mesmo porque em mora se encontra essa Caixa, porquanto **dies interpelati pro omne** dada a natureza de obrigação inadimplida"; Anexo cópia da Notificação.

18. Na qualidade de Presidente do órgão de classe dos empresários imobiliários de Pernambuco, promovi, a 13 de janeiro de 1969, o envio de um "Memorial", com 13 itens, ao Conselho Administrativo da Caixa, por mim encabeçado, com mais 18 assinaturas das mais expressivas do setor de atividade, sobre a grave situação em que se encontrava aquela Caixa, e sobre os graves prejuízos e danos que experimentavam os que mantinham negócios com ela, no qual se marcava os problemas criados pela Caixa a partir de março de 1968, decorrentes do retardamento da liberação de créditos aos empresários, dizendo-se, afinal, que todos estavam "confiantes em pronta solução do impasse dessa Caixa, com o êxito das gestões desse augusto Conselho junto a órgãos superiores"; Anexo cópia xerográfica do Memorial.

19. A 12 de fevereiro de 1969, na época já com a Junta Interventora no exercício de suas funções que no mesmo dia se iniciava, juntamente com outros 16 empresários, me dirigi, outra vez, à Caixa Econômica, através de outro Memorial, com 4 itens, ratificando os termos do Memorial anterior datado do dia 13 de janeiro de 1969, dando conta da extrema gravidade em que se encontravam todos, face a paralisação do andamento dos processos de "Financiamento a Construção Civil" e da quebra do compromisso contratual assumido pela Caixa de pagar as etapas de financiamento; Anexo cópia xerográfica do Memorial.

20. Logo após, no dia 14 de fevereiro de 1969, dirigi, juntamente com mais 13 empresários, um novo Memorial, desta vez, às autoridades militares do IV Exército, explicando a situação e suas danosas conseqüências, juntando os dois Memoriais anteriormente enviados à Caixa, dando conta dos contatos mantidos com membros do Conselho Superior das Caixas Econômicas e já com os então Interventores que então dirigiam a Caixa e ratificando o pedido feito para "o pronto pagamento das obrigações contratuais devidas e andamento dos processos entravados por força das circunstâncias atuais, o reconhecimento da mora conseqüência da inadimplência das obrigações da Caixa e seus resultados danosos e, também, notadamente, a apuração definitiva dos fatos e a divulgação ao público dos resultados para que se sane, de uma vez, os boatos que vêm dando tantos prejuízos aos empresários ligados ao Plano Nacional de Habitação, ao próprio Plano, a uma entidade de crédito do Governo Federal como é a Caixa, ao Governo da República e à Revolução; Anexo cópia xerográfica do Memorial.

21. Desde o dia 16 de dezembro de 1968 quando notifiquei a Caixa, nenhuma solução foi encontrada. O problema causou-me os maiores prejuízos e deixou não só seqüelas morais e materiais indisfarçáveis, como continuou como uma ferida aberta até hoje, por culpa exclusiva da Caixa, que tendo se tornado, reconhecida e confessadamente inadimplente, procurou impor soluções danosas para mim, inaceitáveis portanto, permanecendo, obstinadamente, numa posição comprovadamente antiética, injusta e ilegal, razão por que **tomei a iniciativa** de promover contra ela, Caixa Econômica Federal de Pernambuco, uma Ação Cominatória que foi ajuizada na Justiça Federal de Pernambuco no dia 12 de maio de 1971, sob o n.º 541/71. A petição inicial, descreve detalhadamente os antecedentes, o surgimento, a evolução e o estado a que chegou o problema que gerou e continua a gerar os maiores prejuízos materiais e danos morais que poderia jamais experimentar na vida de empresário e dirigente de empresa; Anexo cópia da Ação Cominatória com 30 folhas; desta Ação a Caixa foi citada, conforme mandado de 14 de maio de 1971, recebido na mesma data e ainda certidão exarada no verso em 17 de maio de 1971; Anexo cópia xerográfica do documento da Citação.

22. Enquanto transcorriam os procedimentos judiciais relativos à questão, foi equacionada uma solução, para a qual com nada contribuiu a Caixa Econômica, já então unificada como Caixa Econômica Federal, solução que foi autorizada pelo Conselho Monetário Nacional, conforme ata de sua reunião de 26 de agosto de 1971, o que se constata pela leitura do ofício n.º 25/72-PRES, de 7 de fevereiro de 1972 da Caixa Econômica Federal e do item 26 da ata da 369.ª Reunião Ordinária da Diretoria do Banco Nacional da Habitação. A solução foi adotada e formalizada com a interveniência do BNH que se pronunciou a respeito, conforme se lê no item 13 da ata da 341.ª Reunião Ordinária da sua Diretoria, conforme ainda escritura lavrada no Livro 1.786 às fl. 163, do 23.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, escritura, pela qual, a Caixa foi paga e deu quitação, desde que se verificou a sub-rogação de todo o saldo devedor que calculou e apresentou à então Rique S.A. — Crédito Imobiliário em transformação para Financilar — Lume Companhia de Crédito Imobiliário; Anexo cópias xerográficas dos documentos mencionados neste item.

23. Das minhas relações negociais com a Caixa Econômica Federal tenho a mais plena, rasa e geral quitação e ao contrário de qualquer débito, possuo hoje um crédito, pois, à época da liquidação dos débitos aceitei o valor calculado sem conferir, confiando no que foi apresentado pela Caixa e este o foi apresentado a maior. O que foi pago a maior, será oportunamente reclamado pela diferença. Da liquidação e correspondente quitação falam o ofício mencionado e referido no item 22 acima, bem como o ofício da mesma Caixa de n.º 18/73-GP. Em decorrência, desisti da Ação Cominatória, conforme requerimento n.º 000171 de 18 de

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
276

fevereiro de 1972, apresentado ao Excelentíssimo Senhor Juiz Federal da 1.ª Vara em Pernambuco, com o qual concordou a Caixa, conforme requerimento n.º 000231 de 8 de março de 1972, dirigido àquela mesma autoridade judiciária; anexo cópias xerográficas de todos os documentos mencionados neste item.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Deputados Membros da CPI do Sistema Financeiro de Habitação:

Explicado e comprovado estão agora as declarações, afirmações e respostas dadas a essa CPI sobre minhas relações com a Caixa Econômica Federal por ocasião do meu depoimento que, salvo omissões involuntárias decorrentes de falha de memória, está dentro do compromisso oral que prestei: "sob palavra de honra a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado".

Apresento os meus mais altos protestos da mais elevada consideração.

Atenciosamente. — **Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros.**

Rio de Janeiro, 17 de junho de 1976.

Ao

Excelentíssimo Senhor

Deputado Dib Cherem
M.D. Presidente da
Comissão Parlamentar de Inquérito do
Sistema Financeiro de Habitação

Brasília — DF

Excelentíssimo Senhor Deputado:

Tendo prestado depoimento nessa CPI no dia 3 do corrente mês, cumpre-me prestar alguns esclarecimentos e comprovações de declarações que fiz a respeito dos negócios da Imobiliária Nova York S/A com a Crédito Imobiliário COPEG S/A. — CICOPEG, o que farei a seguir:

1. Já no dia 10 de novembro de 1975, através da carta NY-375/75-PRESI, dirigida à COPEG — Companhia Progresso do Estado da Guanabara, através do 1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, dizia a Imobiliária Nova York: — "d) a falta de cumprimento das obrigações contratuais, por parte da CICOPEG, já nos deu prejuízos, como prejuízos está dando a terceiros, como à Construtora Contal e aos Condôminos dos empreendimentos referidos, requerendo, por conseguinte, o assunto, um tratamento claro, direto, urgente e, sobretudo, ao abrigo da lei e do direito, por parte da CICOPEG, e, também, de V. S.as que, por certo, entraram no assunto para pôr ordem no comportamento daquela"; cópia desta carta também foi enviada à CICOPEG através do mesmo Ofício de Registro Público;

2. A 24 de novembro de 1975 a Imobiliária Nova York enviou, através do 1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, Notificação a CICOPEG, encaminhando cópias de diversas notificações que recebera de 41 condôminos do "Rio Shopping Center", afirmando afinal que: — "aludidas notificações, relacionam-se com os efeitos provocados pela irregularidade e suspensão da liberação e desembolso das devidas parcelas do financiamento por parte de V. Sas. que, como já denunciamos antes, estão inadimplentes nos respectivos contratos. Responsabilizamos V. Sas., não somente com relação às notificações agora enviadas, mas também por todos e quaisquer prejuízos e danos que sofremos ou venhamos a sofrer".

3. Em outras notificações, encaminhadas a COPEG pela Imobiliária Nova York, através do 1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, a Ca.-NY-378/75 — PRESI, de 27 de novembro de 1975, constante de três longos itens conclui: — "ficam V. Sas., mais uma vez, notificados, como notificada também fica a CICOPEG, para responder por todos os danos e prejuízos que já causaram e os prejuízos e danos que venham a causar no futuro, não somente a nós, como também a terceiros envolvidos de qualquer forma no empreendimento "RIO CENTER".

4. A 17 de fevereiro de 1976, a Imobiliária Nova York fez uma carta ao Excelentíssimo Senhor Ministro da Fazenda, Doutor Mario Henrique Simonsen, solicitando que Sua Excelência interferisse no assunto e indicasse um caminho de solução para o impasse criado pela CICOPEG, carta acompanhada de um "Prómemoria", também da mesma data, constante de 11 itens e apontando e pedindo duas das alternativas de soluções apresentadas ou qualquer outra formulada e ainda esclarecendo as fontes de verificação dos valores utilizados. Este expediente foi registrado sob o n.º 1.751, transcrito no Livro-C-01, em 24 de fevereiro de 1976 no Cartório do 1.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, **mas não chegou a ser entregue a seu destinatário.**

5. No dia 19 de abril de 1976, respondendo ao **Jornal do Brasil**, em virtude de inverídica matéria publicada sobre o assunto no dia 4 daquele mês, a Imobiliária Nova York fez uma bem explicativa carta que foi publicada na edição do dia 24 do mesmo citado mês daquele órgão de Imprensa. Na carta em referência, foi, inclusive, uma carta de ex-diretor da CICOPEG publicada no mesmo órgão no 1.º caderno de sua edição do dia 10 do mesmo mês, onde, por sua vez, o ex-diretor da CICOPEG menciona expedientes relacionados com o caso. A carta da Nova York e a referida são por si só explicativas e delas, além de notificada publicamente pela imprensa, a CICOPEG também foi notificada, através do 1.º Ofício do Registro de Títulos e Documentos.

6. Relacionados com o caso estão oito documentos da Crédito Imobiliário COPEG S/A — CICOPEG e que são: — 1) Parecer JBMJ/007/75; 2) Parecer JBMJ/009/75; 3) Decisão CIC-058/75; 4) GD/JBMJ/020/75; 5) Decisão CIC-062/75; 6) CGD-SAF/CEG IG/FGTS/15/75 do BNH e 7) Carta Dirigada ao Exm.º Sr. Governador do Estado de 2-9-75, tornados documentos públicos e que abordam o caso e fatos a ele ligados diretas ou indiretamente.

Cópias xerográficas de todos os documentos, que são públicos, pois registrados em ofícios públicos, acima referidos e mencionados, vão em anexo.

A leitura dos documentos são por si só explicativas.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Senhores Deputados Membros da CPI do Sistema Financeiro de Habitação:

O compromisso oral que prestei, "sob palavra de honra a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado", foi respeitado e, salvo omissão involuntária decorrente de falha de memória, estão comprovados, com os fatos que sabia e os documentos que conhecia, as minhas declarações afirmativas quanto a condição de inadimplência contratual da Crédito Imobiliário COPEG S/A. — CICOPEG nas suas relações com a Imobiliária Nova York S/A, relacionadas com o empreendimento "RIO CENTER".

Apresento os meus mais altos protestos da mais elevada consideração.

Atenciosamente. — **Lynaldo Alfredo Uchôa de Medeiros.**

Rio de Janeiro 9 de agosto de 1976.

Ao

Excelentíssimo Senhor
Deputado Dib Cherem
M.D. Presidente da
Comissão Parlamentar de Inquérito do
Sistema Financeiro de Habitação
Brasília — DF

Excelentíssimo Senhor Deputado:

A 3 do mês de junho do ano em curso prestei depoimento nessa C.P.I., após me compromissar verbalmente a "sob palavra de honra a promessa de dizer a verdade do que souber e me for perguntado".

O meu depoimento, que ora ratifico integralmente, já havia sido por mim confirmado, por ocasião de três cartas que dirigi a essa C.P.I., datadas respectivamente de 17, 17 e 29 do mesmo mês de junho p.p.

Com relação a perguntas que foram formuladas pelo Excelentíssimo Senhor Deputado Jorge Arbage acerca do total de débito que teria o Grupo Lume junto ao Banco Nacional da Habitação, respondi, em outras palavras, que não sabia de memória e que somente seria possível uma resposta após uma apuração própria.

Disse ainda, sobre o mesmo tema, que qualquer valor a que montasse o débito, aquele seria um dado relativo, pois toda empresa tem, como contrapartida do seu passivo, um ativo e que eu não dispunha, naquele momento, de dados que me permitissem a resposta.

Como se pode deduzir do depoimento que prestei e que deve estar gravado em fita magnética e anotado taquigraficamente, nenhuma contradição existe entre o que declarei e o que a Imprensa divulga como sendo informações prestadas por ofício à C.P.I. do Sistema Financeiro de Habitação, por sua Excelência o Ministro do Interior Doutor Maurício Rangel Reis, e, muito menos, se pode admitir daí que, em qualquer momento ou sob qualquer forma, falseei a verdade.

Permito-me, na oportunidade, enviar cópia da presente carta ao Excelentíssimo Senhor Deputado Relator Doutor Fernando Gama e ao Excelentíssimo Senhor Deputado Jorge Arbage.

Outrossim, rogo Vossa Excelência se digne mandar fornecer cópia da presente carta a todos os demais Dignos Membros, titulares e suplentes, dessa Ilustre Comissão.

Renovo os protestos da mais elevada consideração.

Atenciosamente. — **Lynaldo Alfredo Uchôa de Medeiros, Rua** Ministro João Alberto, 65, Jardim Botânico — RJ.

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 1976.

Ca.-Lume-Liq.-043/0876

Ao Dignissimo Senhor

Hélio Velho Barcia
Liquidante da
Financilar—Companhia de Crédito Imobiliário

Rua Sete de Setembro, 61
Nesta

Ilustre Senhor:

1. Desde 23 de abril de 1976, o Banco Central do Brasil, invocando o art. 51 da Lei n.º 6.024 de 13-3-74, decretou a liquidação extrajudicial dessa Instituição Financeira;

2. A partir daquela data, a representação e administração da liquidanda, cabe, com amplos poderes, exclusivamente a Vossa Senhoria, (art. 16 da Lei n.º 6.024 de 13-4-74);

3. No desempenho da função de liquidante, Vossa Senhoria deve agir como todo homem ativo e probo administra os seus próprios negócios (Lei n.º 2.627 — art. 116 — § 7.º — art. 146);

4. Segundo o art. 33, ainda da Lei n.º 6.024 de 13-4-74, o Liquidante responde, civil e criminalmente, pelos seus atos, em situação análoga à dos ex-diretores da sociedade liquidanda, devendo dar conta dos seus atos, tanto às autoridaes, quanto aos demais interesasdos legitimos;

5. Diz o art. 18 da Lei n.º 6.024 de 13-3-74 que:

"A decretação da liquidação extrajudicial produzirá, de imediato, os seguintes efeitos:

a) suspensão das ações execuções iniciadas sobre direitos e intereses relativos ao acervo da entidade liquidanda, não podendo ser intentadas quaisquer outras, enquanto durar a liquidação;

b) vencimento antecipado das obrigações da liquidanda;

c) não atendimento das cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos em virtude da decrtação da liquidação extrajudicial;

d) não fluência de juros, mesmo que estipulados, contra a massa, enquanto não integralmente pago o passivo;

e) interrupção da prescrição relativa a obrigação de responsabilidade da instituição;

f) não reclamação de correção monetária, de quaisquer dívidas passivas, nem penas pecuniárias por infração de bens penais ou administrativos;

6. O passivo dessa Instituição Financeira liquidante, a FINANCILAR, se forma principalmente de:

a) o montante das poupanças arrecadadas, quer pela emissão e colocação no mercado de Letras Imobiliárias, quer pelo recebimento dos depósitos populares nas Cadernetas de Poupanças, chamados de DPL (Depósito de Poupança Livre);

b) o montante da "Assistência Financeira" representado por recursos que lhes foram entregues pelo Banco Nacional da Habitação, como de resto é feito, igualmente, com todas as Sociedades de Crédito Imobiliário do Sistema Financeiro de Habitação.

7. Todo o passivo, referido no número "6" acima, está, como sempre esteve, **segurado** contra os riscos da insolvência e da incobrabilidade, seguro este obrigatório, feito no próprio Banco Nacional da Habitação que, para tanto, recebeu os prêmios de seguro respectivos, por ele mesmo fixados e arrecadados, como remuneração compensatória, pelos riscos de **segurador**.

8. Cabe, portanto, ao Banco Nacional da Habitação, na qualidade de agente segurador, apenas adimplindo a sua obrigação como segurador, em razão do seguro de crédito obrigatório, cujos prêmios fixou e arrecadou, **pagar** a todos os possuidores de Letras Imobiliárias emitidas por essa Instituição liquidanda, como também pagar a todos os titulares de contas de D.P.L. (Caderneta de Poupança), correndo todas as despesas com tal operação por sua exclusiva conta e risco, dele BNH, sem deixar que sejam imputados ou suportados sob qualquer forma, qualquer custo com o que se fizer necessário para que ele, BNH, honre suas obrigações como **segurador**, à FINANCILAR, sociedade de crédito imobiliário em liquidação extrajudicial;

Permita-nos, Senhor Liquidante, data venia, considerar que:

9. Faz-se necessário, de forma imediata, uma conferência rigorosa nas **contas** de "Assistência Financeira" que o Banco Nacional da Habitação apresenta à FINANCILAR — em liquidação extrajudicial —, conferência esta a ser feita, pelo menos, desde que, o atual Grupo controlador, a adquiriu, pois, na escalada de vetos e pressões que a Sociedade liquidanda sofreu quando ficava sem poder emitir novas Letras Imobiliárias para captar recursos necessários às suas operações e quando tinha negada a autorização para abrir novas lojas, — ou até melhorar as que tinha —, para captar mais DPL através das Cadernetas de Poupnça, as "Assistências Financeiras" prestadas pelo Banco Nacional da Habitação, **além** da correção monetária, eram taxas de maus juros punitivos e, eventualmente, extorsivos, que, em alguns casos, constatou-se chegar aos 40% (quarenta por cento) ao ano, ilegalidade que precisa ser minuciosamente e com toda precisão apurada, para que se enquadrem as "Assistências Financeiras" nos limites legais de taxas de juros praticáveis;

10. Data venia, permita-nos também dizer que, merece, também, de Vossa Senhoria, toda atenção e a minuciosa e precisa apuração, o desastrado periodo de administração da Instituição, compreendido entre meados de julho de 1974 e o dia da decretação da liquidação extrajudicial, (quase 22 meses), quando esteve, **exclusivamente**, com o the Bank of Tokyo Ltd. que sem dúvida, numa atitude criminosa e com finalidades escusas, tudo fez ou tudo deixou de fazer, objetivando a levar a Instituição que recebera, **livre de sanções por parte do BNH**, ao pior estado que pudessem;

11. O The Bank of Tokyo Ltd. e os seus prepostos hostilizam funcionários voltando-os contra a Instituição, provocando, assim, problemas de toda a sorte, deixaram de adimplir obrigações contratuais, impingindo à Instituição, sem qualquer cautela, os riscos da maldosa inadimplência, suspenderam negócios em andamento e **deixaram** de operar a Instituição, impedindo o lucro e corroendo e delapidando o seu patrimônio, abandonaram a cobrança regular dos créditos da FINANCILAR, trataram de detratar a administração anterior e abandonaram a vida regular da Instituição, revelando manifesta incúria e até prevaricação;

12. Durante o periodo de administração do The Bank of Tokyo Ltda. as celebres "Assistência Financeira" do BNH, direta ou indiretas, chegaram então a niveis e preços inconcebiveis, comportando a exata apuração de contas, lançamento à lançamento;

Ilustríssimo Senhor Liquidante:

13. Mais uma vez, nos permitimos dizer, data venia, que, faz-se necessário, tanto por parte de Vossa Senhoria como por parte da Comissão de Inquérito a apuração e exato levantamento de tudo isto acima enunciado, bem como as determinações para:

a) suspender as ações e execuções contra a massa;

b) pagamento de todas as obrigações da liquidanda, vencidas por antecipação;

c) não admissão de cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos;

d) não deixar fluir quaisquer juros contra a massa, seja de que origem for;

e) interrupção da prescrição relativa a obrigação da massa;

f) não aceitação de correção monetária de quaisquer dívidas passivas, não admitindo sua exigibilidade, nem penas pecuniárias por infração de quaisquer leis penais ou civis;

g) enfim, o não reconhecimento em nome da liquidanda das obrigações de pagamento de juros e de correção monetária por quaisquer dívidas, notadamente, as oriundas das Letras Imobiliárias emitidas e colocadas, dos DPL das Cadernetas de Poupanças, dos débitos de quaisquer naturezas como o Banco Nacional da Habitação, não permitindo o lançamento a débito da FINANCILAR, em liquidação extrajudicial, de qualquer valor como contrapartida por crédito de terceiros, fundado em juros, taxas, correção monetária, multas, penas de qualquer natureza, ainda que simplesmente a título de provisão, sendo determinado, outrossim, o extorno de qualquer lançamento contábil, feito, porventura, à débito da Instituição liquidanda e que envolva o acima explicitado;

14. Faz-se mister, sobretudo, o que nos permitimos ainda sugerir a verificação rigorosa das taxas de juros cobradas pelo Banco Nacional da Habitação nos diversos tipos de **Assistência Financeira, ao longo dos tempos**, para o fim de excluir as parcelas, porventura, ilicitamente lançadas ou erobradas e determinar o exato montante total do crédito do BNH junto à Institutoção liquidanda, levando em conta ainda a posição dele, BNH, como **Segurador**, quando for o caso, apurando-se quanto ao crédito do BNH, sua natureza, valor e data de origem, a evolução dos saldos com todos os débitos e créditos com respectivos históricos, juros creditados, debitados e extornados ao longo da evolução a cada lançamento, as taxas de juros lançados e cobrados a sua comparação com as taxas de juros legalmente cobráveis e devidas;

15. Data venia há que ser apurado também o caso das recompras de unidades habitacionais efetuadas por ordem e em nome do Banco Nacional da Habitação, que geraram prejuízos, para essa Instituição, à época, de mais de Cr$ 12.000.000,00 (doze milhões

de cruzeiros), e que o BNH, até agora, não ressarciu o que deverá fazer com correção monetária e juros contados até a data do ressarcimento efetivo.

16. Além disto, ainda como um caso de desconhecimento por parte do BNH do prometido, foi feito o financiamento de um programa de construção em lotes próprios, que pela legislação em vigor deveria ter sido refinanciado pelo Banco Nacional da Habitação, **o que não foi feito,** ficando essa Instituição com imobilização de cerca de Cr$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros) à época a juros subsidiados mandados praticar pelo BNH, ocasionando um prejuízo do diferencial entre estes juros e os juros normais praticados pelas Sociedades de Crédito Imobiliário; neste caso há que ressarcir a Instituição do que for apurado.

Ilustríssimo Senhor Liquidante:

17. Não tendo sido apurado ainda o Passivo da Instituição Liquidanda, não poderá ser iniciado o pagamento devido aos seus credores (segundo a Lei n.º 6.024 — art. 34 combinado com os arts. 114, 125, 126, 127 da Lei n.º 7.661).

18. Nem o Banco Nacional da Habitação, nem o The Bank Of Tokyo LTD, tem qualidade para ditar normas ao Liquidante que, por sua vez, jamais poderá ser obrigado a servir aos interesses — nem sempre confessáveis — de quem quer que seja, exceto aos interesses legítimos da massa liquidanda, dos seus credores governamentais, públicos e privados e dos seus acionistas, cabendo, ainda defender e salvaguardar a massa liquidanda, vale dizer, o patrimônio de terceiros, sob a administração exclusiva de Vossa Senhoria, dentro dos princípios legais e das boas práticas administrativas, com atividades e probidade como se estivesse administrando o seu próprio nagócio.

Em ocasião passada, fizemos chegar às mãos de Vossa Senhoria cópias de uma série de cartas dirigidas ao The Bank Of Tokyo LTD, bem como cópias de diversos Pareceres do Conselho Fiscal, além de cópias de contratos de "Acordo de Investimentos" e "Contrato de Administração", os quais solicitamos, por especial gentileza de Vossa Senhoria, sejam também exibidos à digníssima Comissão de Inquérito.

Os nossos objetivos, ao enviar a Vossa Senhoria a presente carta, são facilitar a tarefa da justa e legal liquidação extrajudicial, ao mesmo tempo em que manifestar nossa preocupação por alguns ângulos do problema que nos pareceram destacáveis neste momento.

As inteiras ordens de Vossa Senhoria, renovamos os protestos da mais elevada consideração.

Atenciosamente. — **Lynaldo Alfredo Uchôa de Madeiros,** ex-Diretor Presidente da Lume S/A — Administração, Participação (em liquidação extrajudicial) — **Francisco José de Melo Montenegro,** ex-Diretor Superintendente da Lume S/A — Administração, Participação (em liquidação extrajudicial) — **Charles Augusto Nobilli,** ex-Diretor da Lume S/A. — Administração, Participação (em liquidação extrajudicial).

C. Cópia para:

1) Ilmo. Sr. Afonso Geraldo de Moraes Rego
2) Ilmo. Sr. Emmanuel Ferreira Barcelar
3) Ilmo. Sr. Getúlio Pereira da Silva
4) Ilmo. Sr. Hélio Velho Barcia
5) Ilmo. Sr. Sérgio de Sá Mendes
6) Comissão Parlamentar de Inquérito do Sistema Financeiro de Habitação
7) Banco Central do Brasil
8) Banco Nacional da Habitação
9) Serviço Nacional de Informações
10) Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1976.

Ca.-Lume-Liq.-050/08/76

Ao
Digníssimo Senhor
Reginaldo Braga da Cunha
Liquidante da
Financilar-Lume Companhia de Crédito Imobiliário
Rua do Sol, n.º 143 — Térreo
Recife — PE.

Ilustre Senhor:

1. Desde 23 de abril de 1976, o Banco Central do Brasil, invocando o art. 51 da Lei n.º 6.024 de 13-3-74, decretou a liquidação extrajudicial dessa Instituição Financeira;

2. A partir daquela data, a representação e administração da liquidanda cabe, com amplos poderes, exclusivamente a Vossa Senhoria (art. 16 da Lei n.º 6.024, de 13-9-74);

3. No desempenho da função de liquidante, Vossa Senhoria, de certo, agirá, como todo homem ativo e probo administra os seus próprios negócios (Lei n.º 2.627, art. 116 § 7.º, art. 146);

4. Segundo o art. 33, ainda da Lei n.º 6.024, de 13-3-74, o Liquidante responde, civil e criminalmente, pelos seus atos, em situação análoga à dos ex-diretores da sociedade liquidanda, devendo dar conta dos seus atos, tanto às autoridades, quanto aos demais interessados legítimos;

5. Diz o art. 18 da Lei n.º 6.024, de 13-3-74, que:

"A decretação da liquidação extrajudicial produzirá, de imediato, os seguintes efeitos:

a) Suspenção das ações e execuções iniciadas sobre direitos e interesses relativos ao acervo da entidade liquidanda, não podendo ser intentadas quais quer outras, enquanto durar a liquidação;

b) Vencimento antecipado das obrigações da liquidanda;

c) não atendimento das cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos em virtude da decretação da liquidação extrajudicial;

d) não fluência de juros, mesmo que estipulados, contra a massa, enquanto não integralmente pago o passivo;

e) interrupção da prescrição relativa a obrigação de responsabilidade da instituição;

f) não reclamação de correção monetária, de quaisquer dívidas passivas, nem penas pecuniárias por infração de bens penais ou administrativos."

6. O passivo dessa Instituição Financeira liquidanda, a FINANCILAR-LUME, se forma principalmente:

a) do montante das poupanças arrecadadas, quer pela emissão e colocação no mercado de Letras Imobiliárias, quer pelo recebimento dos depósitos populares nas Cadernetas de Poupança, chamados de DPL (Depósito de Poupança Livre);

b) do montante da "Assistência Financeira" representado por recursos que lhes foram entregues pelo Banco Nacional da Habitação, como de resto é feito, igualmente, com todas as Sociedades de Crédito Imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação.

7. Todo o passivo, referido no número 6 acima, está, como sempre esteve, **segurado** contra os riscos da insolvência e da inadimplidade, seguro este obrigatório, feito no próprio Banco Nacional da Habitação que, para tanto, recebeu os prêmios de seguro respectivos, por ele mesmo fixados e arrecadados, como remuneração compensatória, pelos riscos de **segurador;**

8. Cabe, portanto, ao Banco Nacional da Habitação, na qualidade de agente segurador, apenas adimplindo a sua obrigação como segurador, em razão do seguro de crédito obrigatório, cujos prêmios fixou e arrecadou, **pagar** a todos os possuidores de Letras Imobiliárias emitidas por essa Instituição liquidanda, como também pagar a todos os titulares de contas de DPL (Caderneta de Poupança), correndo, todas as despesas com tal operação, por sua exclusiva conta e risco, dele, BNH, sem deixar que sejam imputados ou suportados, sob qualquer forma, qualquer custo com o que se fizer necessário para que ele, BNH, honre suas obrigações como **segurador** à FINANCILAR-LUME sociedade de crédito imobiliário em liquidação extrajudicial;

Permita-nos, Senhor Liquidante, data vênia, considerar que:

9. Faz-se necessário, de forma imediata, uma conferência rigorosa nas **contas** de "Assistência Financeira" que o Banco Nacional da Habitação apresenta à FINANCILAR-LUME em liquidação extrajudicial —, conferência esta a ser feita, pelo menos, desde que, o atual Grupo controlador, a adquiriu, pois, na escalada de vetos e pressões que a Sociedade liquidanda sofreu quando ficava sem poder emitir novas Letras Imobiliárias para captar recursos necessários às suas operações, as "Assistências Financeiras" prestadas pelo Banco Nacional da Habitação, **além** da correção monetária, eram taxadas de maus juros punitivos e, eventualmente, extorsivos, que, em alguns casos, constatou-se chegar aos 40% (quarenta por cento) ao ano, ilegalidade que precisa ser minuciosamente e com toda precisão apurada, para que se enquadrem as "Assistências Financeiras" nos limites legais de taxas de juros praticáveis;

Ilustríssimo Senhor Liquidante:

10. Mais uma vez, nos permitimos dizer, data vênia, que, faz-se necessário, tanto por parte de Vossa Senhoria, como por parte da Comissão de Inquérito, a apuração e exato levantamento de tudo isto acima enunciado, bem como as determinações para:

a) suspender as ações e execuções contra a massa;

b) pagamento de todas as obrigações da liquidanda, vencidas por antecipação;

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
277

e) não admissão de cláusulas penais dos contratos unilaterais vencidos; d) não deixar fluir quaisquer juros contra a massa, seja de que origem for; e) interrupção da prescrição relativa a obrigação da massa; f) não aceitação de correção monetária de quaisquer dívidas passivas, não admitindo sua exigibilidade, nem penas pecuniárias por infração de quaisquer leis penais ou civis; g) enfim, o não reconhecimento em nome da liquidanda das obrigações de pagamento de juros e de correção monetária por quaisquer dívidas, notadamente, as oriundas das Letras Imobiliárias emitidas e colocadas, dos DPL das Cadernetas de Poupanças, dos débitos de quaisquer naturezas, — inclusive com o Banco Nacional da Habitação —, não permitindo o lançamento a débito da FINANCILAR — LUME, em liquidação extrajudicial, de qualquer valor como contrapartida por crédito de terceiros, fundado em juros, taxas, correção monetária, multas, penas de qualquer natureza, ainda que simplesmente a título de provisão, sendo determinado, outrossim, o extorno de qualquer lançamento contábil, feito, porventura, à débito da Instituição liquidanda e que envolva o acima explicitado.

11. Faz-se mister, sobretudo, o que nos permitimos ainda sugerir, a verificação rigorosa das taxas de juros cobradas pelo Banco Nacional da Habitação nos diversos tipos de **Assistência Financeira, ao longo dos tempos**, para o fim de excluir as parcelas, porventura, ilicitamentes lançadas ou cobradas e determinar o exato montante total do crédito do BNH junto à Instituição Financeira liquidanda, levando em conta ainda a posição dele, BNH, como **Segurador**, quando for o caso, apurando-se quanto ao crédito do BNH, sua natureza, valor e data de origem, a evolução dos saldos com todos os débitos e créditos com respectivos históricos, juros creditados, debitados e extornados ao longo da evolução a cada lançamento, as taxas de juros lançados e cobrados a sua comparação com as taxas de juros legalmente cobráveis e devidas;

Ilustríssimo Senhor Liquidante:

12. Não tendo sido apurado ainda o Passivo da Instituição liquidanda, não poderá ser iniciado o pagamento devido aos seus credores (segundo a Lei n.º 6.024 — art. 34 combinado com os arts. 114, 125, 126, 127 da Lei n.º 7.661).

13. Nem o Banco Nacional da Habitação tem qualidade para ditar normas ao Liquidante que, por sua vez, jamais poderá ser obrigado a servir aos interesses — nem sempre confessáveis — de quem quer que seja, exceto aos interesses legítimos da massa liquidanda, dos seus credores públicos e privados e dos seus acionistas, cabendo, ainda, defender e salvaguardar a massa liquidanda, vale dizer, o patrimônio de terceiros, sob a administração exclusiva de Vossa Senhoria, dentro dos princípios legais e das boas práticas administrativas, com atividade e probidade como se estivesse administrando o seu próprio negócio.

As inteiras ordens de Vossa Senhoria, renovamos os protestos da mais elevada consideração.

Atenciosamente. — **Lynaldo Alfredo Uchoa de Medeiros**, ex-Diretor Presidente da Lume S.A. Administração, Participação (em liquidação extrajudicial). — **Francisco José de Melo Montenegro**, ex-Diretor Superintendente da Lume S.A. — Administração, Participação (em liquidação extrajudicial). — **Charles Augusto Nobili**, ex-Diretor da Lume S.A. — Administração, Participação (em liquidação extrajudiical).

c. cópia para:

1. Dr. José Henrique de Abreu Wanderley
2. Dr. Márcio Wanderley Neves
3. Dr. Paulo de Moraes Pereira
4. Dr. Luiz Alfredo Rocha Barcellos
5. Dr. Nilvan de Azevedo Correia Vasconcelos
6. Dr. Affonso Geraldo de Moraes Rego
7. Banco Central do Brasil
8. Serviço Nacional de Informações
9. Banco Nacional da Habitação
10. Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional
11. CPI — Comissão Parlamentar de Inquérito do Sistema Financeiro da Habitação.

Cumprida a votação, anote-se e devolva-se.

Em 22-9-76. — **Sylvio Eduardo De Piro**, Procurador da República.

Justiça Federal — Seção da Guanabara

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 1976.

OF. n.º 1.995/76-P

Ass.: Devolução de Notificação
Excelentíssimo Senhor
Deputado Dib Cherem
M.D. Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados
Brasília — D.F.

Excelentíssimo Senhor Deputado:

Remeto a V. Ex.ª, devidamente cumprida, a Notificação de Lynaldo Alfredo Uchôa de Medeiros, requerida por essa presidência, para responder aos quesitos formulados pelo Deputado Jorge Arbage, membro titular da Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados, que investiga as atividades do Sistema Financeiro de Habitação.

No ensejo, apresento a V. Ex.ª, os meus protestos da mais elevada consideração. — **Ariosto de Rezende Rocha, Juiz Federal da 4.ª Vara.**

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

QUADRO COMPARATIVO

2ª Edição Revista e Atualizada — 1975

VOLUME COM 288 PÁGINAS — PREÇO: Cr$ 30,00

CONTÉM, COMPARADAS EM TODOS OS ARTIGOS:

Emendas Constitucionais nº 1, de 17 de outubro de 1969, nº 2, de 9 de maio de 1972, nº 3, de 15 de junho de 1972, nº 4, de 23 de abril de 1975, e nº 5, de 28 de junho de 1975.

Constituição do Brasil de 24 de janeiro de 1967 (e as alterações introduzidas pelos Atos Institucionais de nºs 5 a 17 e Ato Complementar nº 40/69, ratificado pelo art. 3º do Ato Institucional nº 6/69).

Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946 (com as Emendas Constitucionais e Atos Institucionais que a alteraram).

Em notas, além de outras observações, são destacadas as alterações aprovadas pelo Congresso Nacional, através de emendas, ao Projeto de Constituição remetido ao Congresso pelo Presidente Humberto de Alencar Castello Branco, em dezembro de 1966.

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
278

Trabalho organizado e revisado pela Subsecretaria de Edições Técnicas
e impresso pelo Centro Gráfico do Senado Federal

À VENDA NO SENADO FEDERAL, 11º ANDAR
Os pedidos de publicações deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS DO SENADO FEDERAL
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — BRASÍLIA — DF,
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL
ou pelo sistema de reembolso postal.

CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DO TRABALHO

Texto atualizado da CLT, comparado ao texto original de 1943 e a todas as alterações introduzidas durante mais de 30 anos de vigência.

Notas explicativas.

Legislação correlata.

616 páginas

Edição: agosto de 1974

PREÇO: Cr$ 35,00

À VENDA NO SENADO FEDERAL, 11º ANDAR

Os pedidos de publicações deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS DO SENADO FEDERAL,
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — BRASÍLIA — DF,
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL
ou pelo sistema de **reembolso postal.**

TRÂNSITO

Legislação atualizada.

Código Nacional de Trânsito e seu Regulamento — atualizados

Legislação especial e correlata.

Ilícitos penais do Trânsito.

Resoluções do CONTRAN.

Notas — Comparações — Remissões

Furto de uso.

"Revista de Informação Legislativa" nº 38

452 páginas

PREÇO: Cr$ 25,00

Os pedidos de publicações deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS DO SENADO FEDERAL,
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — BRASÍLIA — DF
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL
ou pelo sistema de **reembolso postal.**

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
279

DIRETRIZES E BASES PARA O ENSINO 1º E 2º GRAUS

OBRA ELABORADA E REVISADA PELA
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS DO SENADO FEDERAL

Dois Volumes com 638 páginas

HISTÓRICO DA LEI Nº 5.692, DE 11 DE AGOSTO DE 1971

PREÇO DE VENDA DOS DOIS VOLUMES — Cr$ 45,00

À VENDA NO SENADO FEDERAL, 11º ANDAR

Os pedidos de publicações deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS DO SENADO FEDERAL,
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — BRASÍLIA — DF,
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL
ou pelo sistema de **reembolso postal.**

SEGURANÇA NACIONAL

I — Legislação Constitucional

II — Quadro Comparativo: Decreto-Lei nº 898/69
Decreto-Lei nº 510/69
Decreto-Lei nº 314/67
Lei nº 1.802/53

III — Notas

IV — Jurisprudência

"Revista de Informação Legislativa" nº 39

421 páginas

PREÇO: Cr$ 25,00

Os pedidos de publicações deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS DO SENADO FEDERAL
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — BRASÍLIA — DF,
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL
ou pelo sistema de Reembolso Postal.

As obras editadas pela

SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS

(Antiga Diretoria de Informação Legislativa)

Devem ser solicitadas a essa Subsecretaria

(Senado Federal — Anexo I — 11º Andar)

70.000 — Praça dos Três Poderes
Brasília — DF

LEI ORGÂNICA DOS PARTIDOS POLÍTICOS

(obra elaborada pela Subsecretaria de Edições Técnicas)
Histórico da Lei nº 5.682, de 21 de julho de 1971
"Lei Orgânica dos Partidos Políticos",
e de todas as Leis que a alteraram

Edição: julho de 1974
2 tomos (956 páginas)
Preço: Cr$ 70,00

À venda no SENADO FEDERAL, 11º andar.
Os pedidos de publicações deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS do SENADO FEDERAL,
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — Brasília — DF,
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL,
ou pelo sistema de REEMBOLSO POSTAL.

Caixa: 4
Lote: 10
PRC Nº 112/1976
280

CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

EDIÇÃO 1976

Emendas Constitucionais

nº 1, de 1969,
nº 2, de 1972,
nº 3, de 1972,
nº 4, de 1975,
nº 5, de 1975, e
nº 6, de 1976.

(formato bolso)

130 páginas

Preço: Cr$ 10,00

À venda no SENADO FEDERAL, 11º andar

Os pedidos de publicação deverão ser dirigidos à
SUBSECRETARIA DE EDIÇÕES TÉCNICAS do SENADO FEDERAL,
Ed. Anexo I, 11º andar, Praça dos Três Poderes — 70000 — BRASÍLIA — DF,
acompanhados de cheque nominal, visado, pagável em Brasília e emitido a favor do
CENTRO GRÁFICO DO SENADO FEDERAL,
ou pelo sistema de REEMBOLSO POSTAL

Centro Gráfico do Senado Federal
Caixa Postal 1.203
Brasília — DF

Lote: 10 Caixa: 4
PRC Nº 112/1976
281

PREÇO DESTE EXEMPLAR: Cr$ 0,50

SUPLEMENTO DE 336 PÁGINAS

OBSERVAÇÕES

Sr.

DOCUMENTOS ANEXADOS :