



Câmara Municipal de Jundiaí
S. P.

REQUERIMENTO N.º 779.

Senhor Presidente

Uma das preocupações do Governo Federal, desde os idos de 1964, tem sido, evidentemente, a política habitacional, objetivando sanar o "deficit" de moradias e dar condições decentes de habitação para todos os brasileiros. Para tanto foi criado o Banco Nacional de Habitação que vem prestando um serviço relevante e inestimável à Nação. Entretanto, muitos fatos ocorreram com a construção de conjuntos habitacionais e vendas das respectivas unidades, que hoje, passados já alguns anos, devem merecer uma reflexão e talvez, uma reformulação.

Parece-nos que se torna necessário transcorrer trechos esparsos colhidos do Jornal "O Estado de São Paulo", de 18 de abril último, para que se possa sentir os reflexos e as implicações sociais da política habitacional, tanto nos seus aspectos positivos, como também nos pontos que estão a merecer novos estudos. Eis o que conta o citado órgão da imprensa paulista:-

"TODOS OS SOTAQUES CONTAM HISTÓRIAS DE ENGANDOS E MEDO". As histórias são as mesmas, muda apenas o sotaque de quem as conta. Elas falam de grandes conjuntos habitacionais sem água ou luz, moradias destelhadas, com paredes rachadas e mofadas de umidade, que estão sendo abandonadas por seus moradores. Insatisfeitos ou incapazes de pagar as prestações sempre crescentes, eles as abandonam simplesmente ou são despejados pela Justiça. São os mutuários do BNH que compraram as 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) unidades residenciais financiadas pelo Banco em todo o Brasil e viram seu sonho da casa própria transformar-se numa realidade dura.

"Na Guanabara, o aumento das prestações de Cr\$. 219,00 (duzentos e dezenove cruzeiros) em 1970 para Cr\$579,00 (quinhentos e setenta e nove cruzeiros) atualmente, obrigou quase 3.100 (três mil e cem) proprietários a abandonarem seus apartamentos nos conjuntos Santa Regina (Deodoro), Grande Rio

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO



Câmara Municipal de Jundiá
S. P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 02.

(São João do Meriti), Botafogo e Santa Inês (Nova Iguaçu). Os poucos que restaram viram os apartamentos vizinhos serem invadidos por marginais ou favelados e agora já não saem de casa sem deixar alguém de guarda, com medo de, na volta, encontrarem uma família instalada em seu lugar.

"Estes poucos proprietários restantes também deixaram de pagar as prestações e se associam apenas para saldar as contas de água. No conjunto Santa Inês ninguém paga há um ano. Das famílias que receberam os apartamentos em março de 1970, com banda de música e discursos, somente oito ainda permanecem; 66 (sessenta e seis) apartamentos estão ocupados por invasores. O conjunto Grande Rio já foi abandonado por 1.200 (um mil e duzentas) famílias e um morador define os blocos de apartamentos "hotéis de alta rotatividade". O número dos moradores que estão com as prestações em dia não chega a dez por cento, com média de atraso de três anos. E a visita dos oficiais de Justiça já não surpreende ninguém.

"Execuções:- No Grande Recife, onde o BNH construiu 70.000 (setenta mil) unidades habitacionais, a metade de todos os mutuários está em situação irregular nos pagamentos e 15% (quinze por cento) das moradias foram invadidas por clandestinos. A Seguradora Delphos Serviços Técnicos Ltda., recebe uma média diária de 1,5 processos de execução hipotecária extra-judicial e já completou um total de 2.000 (dois mil). Seu gerente, Luciano Biver, explica: "Não adianta o mutuário indimplente usar de artifícios jurídicos para procrastinar as execuções. Não haverá temporizações, pois além de retomarmos os imóveis, executaremos todos os bens necessários para cobrir o restante da dívida". São imóveis como o do Jardim Beira Rio, que não tem esgotos.

"As fossas foram construídas pelos moradores e condenadas pela Sanar-Saneamento do Recife.

"A situação é quase igual no conjunto Jardim Brasil, em Olinda. Gerson Andrade é um dos poucos de seus

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIÁ

APROVADO

Sala das Sessões, em _____/_____/19__



Câmara Municipal de Jundiaí
S P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 03.

proprietários que lá ainda permanece, embora ganhe apenas Cr\$. 190,00 (cento e noventa cruzeiros) para uma prestação de Cr\$. 200,00 (duzentos cruzeiros). Para fugir da correção monetária - superior a 400% (quatrocentos por cento) em quatro anos - mais de 70% (setenta por cento) dos 20.000 (vinte mil) moradores abandonaram o conjunto e 90% (noventa por cento) dos restantes deixaram de pagar as prestações. Todas as semanas, a Tabajara Crédito e Financiamento S/A., responsável pelas moradias, despeja uma média de 10 (dez) famílias. "Embora as prestações sejam baixas, eles não têm dinheiro", explica um de seus funcionários. E nos leilões que estão sendo promovidos, muitas casas não encontram comprador, por causa de suas péssimas condições.

"Ilegal:- Em Porto Alegre, o desespero dos mutuários de 32 (trinta e dois) conjuntos habitacionais, ameaçados de despejo diante do não pagamento de prestações cujo reajuste atingiu 300% (trezentos por cento) em quatro anos - já repercutiu na Assembléia Legislativa. Sua Comissão de Obras vai gastar cerca de Cr\$ 100.000,00 (cem mil cruzeiros) para estudar e buscar uma solução para o problema. O deputado Celso Testa, presidente da Comissão, conta que as prestações subiram de Cr\$ 200,00 (duzentos cruzeiros) em 1969 para Cr\$ 600,00 (seiscentos cruzeiros) no final do ano passado.

"Isto é legal - esclarece - porque a legislação prevê que a prestação do imóvel não pode ultrapassar um quarto da renda familiar. Se em quatro anos houve um aumento de 300% (trezentos por cento) nas prestações e no máximo 30% (trinta por cento) nos salários reais, hoje estas prestações significam dois terços dos salários, o que é ilegal e injusto."

"O deputado acusa também o BNH de não ter cumprido seus objetivos e faz previsões pessimistas: "Os que sonhavam com a casa própria têm agora apenas a metade de chances que tinham antes de adquirir um imóvel.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO
Data: _____



Câmara Municipal de Jundiaí
S P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 04.

"O preço das moradias subiu tanto, pela elevação de 56,6% no custo do material, que só as classes de alta renda conseguem hoje comprar uma casa. A população de baixa renda está totalmente marginalizada e o BNH não atende seus objetivos, quer apenas lucro. Ao invés de financiar habitações, está emprestando dinheiro para obras de infra-estrutura".

"No conjunto do Bairro do Cristal, 76 (setenta e seis) famílias não pagam as prestações há uma média de dois anos. Setenta por cento (70%) dos moradores das 520 (quinhentas e vinte) casas do conjunto de Vila Construção abandonaram o lugar. Mas a situação mais grave é a do primeiro conjunto, o Coronel Massot. Também ali, nem mesmo a renegociação da dívida, aumentando o prazo para diminuir as prestações reduziu o índice de inadimplência. Newton Soares, por exemplo, renovou o contrato de quinze para vinte anos: a prestação diminuiu em Cr\$ 50,00 (cinquenta cruzeiros) mas subiu em Cr\$ 100,00 (cem cruzeiros) três meses depois. E ele ainda teve que pagar uma taxa à Companhia de Crédito Imobiliário.

"TEXTO FINAL DE SELMA SANTA CRUZ - BNH, 10 (dez) anos de frustrações:

"Em dez anos de atividades, o BNH financiou 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) unidades residenciais em todo o País, número insuficiente para suprir o "deficit" habitacional e muito inferior às previsões. Deste total, apenas uma pequena parte - 266.275 (duzentas e sessenta e seis mil e duzentas e setenta e cinco) - são moradias realmente populares, para a faixa da população que ganha até três salários mínimos mensais. Hoje, o banco financia apartamentos de luxo e canaliza 60% (sessenta por cento) de seus recursos para as obras de saneamento - um desvio de seus objetivos que o próprio Ministro do Interior, Maurício Rangel Reis, quer ver corrigido.

"Os poucos que foram beneficiados vivem hoje a ameaça de despejo. O índice de mutuários em atrasos com suas prestações, chega a até 80% (oitenta por cento) em alguns

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

APROVADO



Câmara Municipal de Jundiaí
S.P.

REQUERIMENTO N.779 - fls. 05.

conjuntos, os proprietários abandonam suas casas, que são invadidas por favelados ou marginais. Em Mato Grosso, há três conjuntos completamente abandonados: Nova Andradina, Ponta Porã e Vila Operária. Na Guanabara, alguns proprietários não saem de casa sem deixar alguém para impedir as invasões. Em todo o Brasil, ninguém mais se surpreende com execuções judiciais e os despejos, que no conjunto Jardim Brasil, em Olinda, atingem 10 (dez) famílias por semana. Em São Paulo, as fâslas do Sistema Nacional de Habitação concretizam-se em 6.971 (seis mil novecentos e setenta e uma) moradias construídas pela Cohab há mais de três anos: destelhadas, com paredes rachadas, sem água, nem qualquer segurança, elas nunca foram vendidas. Em Olinda, casas retomadas pelos agentes do BNH por falta de pagamento, também não encontram comprador nos leilões promovidos. Apesar de construídas há seis anos, estão em péssimo estado.

"O Plano Nacional de Habitação - PLANHAP - anunciado há mais de um ano como projeto impacto para atender à população que ganha um salário mínimo, ainda não apresentou resultados significativos. Muitos Estados nem sequer aderiram ao plano, por convênio com o BNH, apesar das promessas sempre adiadas. Em São Paulo, consegue-se apenas uma informação: o governo do Estado continua estudando o problema.

"OS SONHOS ACABAM NO DESPEJO: Em certos conjuntos habitacionais do BNH em São Paulo, é difícil encontrar casas vazias: os mutuários em dificuldade preferem vendê-las irregularmente ou simplesmente alugá-las, mesmo sob a ameaça de despejo. Em compensação, há guardas armados para proteger as 4.391 (quatro mil, trezentas e noventa e uma) moradias dos conjuntos-fantasmas da COHAB, que nunca foram entregues por falta de condições de habitabilidade. E há 68.000 (sessenta e oito mil) favelados, 170.000 (cento e setenta mil) moradores de cortiços e pelo menos 500.000 (quinhentas mil) casas precárias, além de centenas de famílias selecionadas

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO



Câmara Municipal de Jundiaí
S P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 06."

pela COHAB à espera da oportunidade para conseguir sua casa própria.

"Em relação aos planos iniciais do BNH, poucos assalariados em São Paulo tiveram acesso a seus financiamentos: das 350.000 (trezentas e cinquenta mil) unidades residenciais financiadas em todo o Estado, só 31.902 (trinta e um mil e novecentas e duas) destinavam-se a famílias com renda entre um e três salários mínimos. E esta pequena população não se sente privilegiada: os conjuntos não têm benfeitorias, as casas foram mal construídas e as prestações aumentam em proporções cada vez maiores, enquanto o saldo devedor não pára de multiplicar-se. Por tudo isto, o próprio presidente da COHAB, Francisco Eduardo Queluz, calcula em até 80% (oitenta por cento) o índice de inadimplência (mutuários atrasados nas prestações) em alguns conjuntos.

"A empresa está agora selecionando os casos insolúveis - famílias que realmente não podem pagar - para continuar as execuções judiciais com um critério mais honesto, embora ainda seja difícil prever o que será feito com os mutuários que não têm condições de cumprir seus contratos de compra.

"Insolúveis:- Em Sapopemba, um levantamento feito por assistentes sociais, revelou oitenta famílias nesta situação. Gente como o barbeiro Horácio, aposentado por invalidez, que ganha Cr\$ 285,00 (duzentos e oitenta e cinco) cruzeiros mensais e só pagou até hoje a primeira prestação. "Eu tenho vontade de pagar, sei que devia, mas como é que eu faço depois para alimentar a mulher e os filhos? No Parque Ipê, em Tatuapé, há dezenas de outros exemplos. O mutuário Hercílio Alves abandonou a mulher que hoje só conta com Cr\$ 240,00 (duzentos e quarenta cruzeiros) mensais - o salário do maior de seus filhos - para pagar a prestação de Cr\$ 126,00 (cento e vinte e seis cruzeiros). Ela está atrasada há mais de quatro

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO


Câmara Municipal de Jundiaí
S. P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 07.

anos e não sabe o que fazer.

"No conjunto Marechal Mascarenhas de Moraes, em Sapopemba, o índice de atrasos é de 57% (cinquenta e sete por cento), mas os moradores falam em números muito superiores. Os poucos que estão em dia, passam outras dificuldades para reservar mensalmente o dinheiro das prestações, porque a renda familiar média no conjunto não ultrapassa Cr\$ 400,00 (quatrocentos cruzeiros) (as prestações são de Cr\$ 146,00 (cento e quarenta e seis cruzeiros). Múcio Paiva é um deles. Comprou seu sobrado há cinco anos por Cr\$. 9.000,00 (nove mil cruzeiros) e já pagou certa de Cr\$. 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), sempre em dia. Mas ainda deve Cr\$ 28.470,00 (vinte e oito mil, quatrocentos e setenta cruzeiros). "Foi um engodo", conta desanimado. "As casas estavam caindo aos pedaços, sem tacos, sem água. Passamos seis meses indo buscar água a dois quilômetros de distância.

"Queixas: Em geral, os mutuários inadimplentes reconhecem que as prestações são baixas, bem menores que o aluguel, mas reclamam porque elas pesam excessivamente no orçamento da família. E queixam-se das condições dos conjuntos e casas, muito diferente das prometidas nos contratos. No conjunto Brigadeiro Haroldo Veloso, em Cumbica, há pelo menos dez pessoas com execução judicial e dezenas de outras esperando despejos para os próximos dias.

"O motorista João Cavalcanti acha que 80% (oitenta por cento) dos proprietários estão em dívida com a COHAB. "O conjunto era para ter escola, posto de saúde, asfalto, supermercado. Não veio nada, só umas casas mal feitas". O acesso é difícil, por uma rua de terra, os ônibus são raros, a viagem até São Paulo, onde quase todos trabalham, demora mais de uma hora e meia. E assistência médica, só de 15 em 15 dias, quando um médico vai até lá. As casas, que já foram destelhadas por um vento forte há três anos,

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO



Câmara Municipal de Jundiaí
S.P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 08

estão rachadas, com vidros quebrados: E, de junho para cá, as prestações aumentaram de Cr\$ 84,00 (oitenta e quatro cruzeiros) e Cr\$ 110,00 (cento e dez cruzeiros), para Cr\$ 140,00 (cento e quarenta cruzeiros) e Cr\$ 170,00 (cento e setenta cruzeiros), respectivamente, porque a COHAB resolveu cobrar a infra-estrutura implantada. Revoltados, quase todos os proprietários resolveram parar de pagar.

"Vazias:- No conjunto de Carapicuíba, cujos apartamentos são relativamente bem construídos, a porcentagem de inadimplência já atinge 30% (trinta por cento) e continua crescendo. Ao lado dos blocos com 1.290 (um mil duzentas e noventa) unidades já entregues, estão 700 (setecentas) casas vazias e parcialmente destruídas, além de aproximadamente 2.600 (dois mil e seiscentos) apartamentos em condições semelhantes. Por causa de problemas judiciais com as construtoras, além da construção precária, eles estão desocupados desde 1969. Para reformar o que foi mal feito e poder vendê-los, a COHAB vai gastar Cr\$ 64.980.870,30 (sessenta e quatro milhões, novecentos e oitenta mil, oitocentos e setenta cruzeiros e trinta centavos), refinanciamento já solicitado ao BNH.

"Em Bororé, 1.129 (um mil, cento e vinte nove) casas foram construídas num terreno de difícil compactação, onde a chuva provoca enormes barrancos. Como também não havia água, elas esperam há seis anos os compradores que virão junto com a extensão da rede da Sabesp. Só um poço artesiano forneceu água para abastecer 388 (trezentas e oitenta e oito) casas, já recuperadas mas não entregues. A reforma das outras 741 (setecentas e quarenta e uma) vai custar Cr\$7.936.355,84, (sete milhões, novecentos e trinta e seis mil, trezentos e cinquenta e cinco cruzeiros e oitenta e quatro centavos), mais Cr\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de cruzeiros) pela extensão da rede. Um gasto que poderia ter sido evitado.

"No conjunto de Guaianazes, a COHAB, já descapitalizada pela baixa receita das prestações, terá que investir Cr\$ 1.289.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta e nove mil

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
A P R O V A R O



Câmara Municipal de Jundiaí
S P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 09.

cruzeiros) para tornar habitáveis 540 (quinhentos e quarenta) moradias, concluídas há mais de três anos. Outras 460 (quatrocentas e sessenta) também tiveram que ser recuperadas, mas ainda não foram vendidas porque havia pendência judicial com a empreiteira que não cumpriu os prazos - um fato que já se tornou rotina na história conturbada da Companhia de Habitação de São Paulo.

"Vejam agora, o que afirma o presidente do BNH, Maurício Shulmann, também através do jornal "O Estado de São Paulo", de 24 de abril de 1974:

"BNH ATRIBUI DISTORÇÕES À INFLAÇÃO:- O presidente do BNH, Maurício Shulmann, em sua primeira entrevista coletiva concedida em 23/04/74, no Rio, explicou que a inflação é a única responsável pela demasiada elevação das prestações pagas pelos compradores de casas populares, contrariando, assim, a própria filosofia de aplicação da correção monetária que foi o mecanismo criado justamente para corrigir as distorções inflacionárias.

"Segundo Maurício Shulmann, a "mesma correção monetária que o governo cobra, ele paga por intermédio do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS". Assim - explicou - "se há alguma família que sofre o impacto das elevadas prestações, pelo menos sabemos que, pelo Fundo de Garantia, sete milhões de pessoas as têm de volta".

"O presidente do BNH informou, ainda, que o "governo, agora, vai retomar o combate à inflação". E explicou esta "retomada" porque no ano passado houve a importação de inflação de inúmeros outros fatores que determinaram, agora, uma "estratégia nova" e de maneira a que esta "inflação importada não provoque danos ao Brasil".

"Sobre o financiamento de apartamentos de luxo, o presidente do Banco Nacional de Habitação esclareceu que

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

APROVADO


Câmara Municipal de Jundiaí
S P.

REQUERIMENTO N. 779 - fls. 10.

o BNH nunca financiou este tipo de construção, pois as normas, segundo disse, são bastante claras a respeito.

"De um máximo de financiamento de 2.250 UPCS - Cr\$ 170.000,00 (cento e setenta mil cruzeiros) o BNH, de acordo com suas normas, pode financiar até 900 UPCS (cerca de Cr\$. 72.000,00 (setenta e dois mil cruzeiros) e o financiamento de 100% (cem por cento) só é concedido a famílias que ganhem menos de três salários mínimos.

"Na entrevista de 40 (quarenta) minutos, encerrada repentinamente pelo próprio presidente do BNH, que não permitiu que se fizessem novas perguntas, foi anunciada a criação de mais um programa, desta vez para urbanização, e que se destina a desenvolver cidade de porte médio e à instalação de novas comunidades urbanas, com vistas ao descongestionamento dos grandes centros urbanos. Maurício Shulmann esclareceu que o Finurb tem por objetivo financiar 50% (cinquenta por cento) dos projetos a serem apresentados pelas Prefeituras ou Estados".

Como se pode observar, muitos são os casos relatados e que, acreditamos, estejam merecendo, acurados estudos dos órgãos competentes do BNH, pois, seu escopo precípua é a promoção humana através da possibilidade de moradias próprias.

Assim,

REQUEIRO à Mesa, na forma regimental, ouvido o Plenário, seja enviado ofício ao Ilmo. Sr. MAURÍCIO SHULMANN, MD. Presidente do Banco Nacional de Habitação, solicitando que S.Sa., ao acolher as ponderações do presente, determine estudos visando a reformulação de alguns aspectos da atual política habitacional.

Sala das Sessões, 03/junho/1974.


JOSE SILVEIRA BONASSI
CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ
APROVADO
Sala das Sessões, em 03/06/1974
Presidente