

|            |           |          |
|------------|-----------|----------|
| FMS        | CFM       | GERIN    |
| BIBLIOTECA |           |          |
| Jornal     | A Tarde   |          |
| Data       | 20/10/84  |          |
| Caderno    | J         | Página 6 |
| Seção      |           |          |
| Assunto    | Habitação |          |

# O eterno problema da habitação

A Caixa Econômica Federal anuncia que 77,7% dos mutuários do Sistema Financeiro da Habitação na Bahia estão com suas prestações atrasadas. Um percentual como este é inquietante, principalmente quando consideramos que somente os estados de Rondônia, com 93,7%, e Pará, com 82,1%, o ultrapassam.

Ampliando-se o horizonte da pesquisa, constata-se que na Bahia a inadimplência não é problema exclusivo da Caixa Econômica Federal, atingindo, também, o Baneb e o Banco Econômico, outras duas instituições que financiam a aquisição de casa própria. Embora em proporções menores, o Baneb registra um número de inadimplentes de 5% entre 11 mil contratos existentes, enquanto o Banco Econômico, o equivalente a 6,49% em 13.041 contratos.

A apreciação feita pelos técnicos da CEF-BA revela que tal inadimplência resulta de uma brutal queda da renda familiar do mutuário ou do fato de haver ele se tornado desempregado. De uma ou de outra forma, evidencia-se a impossibilidade de esse mutuário cumprir os compromissos antes assumidos.

Comprovando a gravidade dessa situação, revelam pesquisas recentes efetuadas pelo IBGE que os brasileiros, em geral, empobreceram muito desde 1980, não havendo chances de ainda neste ano voltarem a ter uma renda média no mesmo nível da de 1989. O único dado animador em meio a tanto desestímulo sendo o de que a renda "per capita" parou de cair, após três anos de quedas consecutivas, expandindo-se em 2,6% em 1993.

Tal crescimento, contudo, não apresenta efeitos positivos para todos os brasileiros. É que, existindo no Brasil uma das mais injustas e perversas distribuições de rendas, o realmente apurado, em termos práticos, é que os ricos ficaram, com isso, ainda mais ricos e os pobres, ainda mais pobres. Livres, afinal (ao menos esperamos), dos danos terríveis da inflação, há muito a fazer até que o homem comum brasileiro volte a ter condições dignas de vida. Entre tais condições, a de morar e ser dono de sua moradia.

Todos os bancos financiadores de habitações frente a essa situação, de fato dramática, começaram a negociar soluções com os mutuários inadimplentes. Entre elas a proposição de parcelamentos dos débitos e a dispensa de multas, além da incorporação de parte da dívida no total ainda a ser pago, mediante determinadas condições. Em verdade, contudo, tais negociações caminham de modo lento, não por má vontade dos devedores, mas pelo fato de, mesmo com o surgimento de facilidades extraordinárias, o poder aquisitivo dos adquirentes de casa reduziu-se de tal forma que, nem assim, serão eles capazes de delas valer-se. E, diante da ameaça feita pelos órgãos de financiamento, de recorrer à Justiça para, através dela, retomarem os imóveis de quem não os pode pagar, restará a proteção dos prazos judiciais até o ponto máximo permitido pela lei. Ao final, chegará o despejo, que não poderá, infelizmente, ser evitado.

Os erros e as imprevisões que viciaram e tornaram inviáveis os planos de financiamento de imóveis no Brasil precisam ser reavaliados no menor prazo possível. Não estamos aqui a defender devedores; somente desejamos que as razões da inadimplência, uma vez constatadas, sejam consideradas, levando-se em conta a realidade social do País. Algo precisa ser feito, antes que comecem a proliferar exemplos como o do conjunto habitacional Feira IX, em Feira de Santana, onde, por solidariedade aos devedores, impossibilitados de saldar suas dívidas, resolveram os proprietários de mais de mil casas construídas, as que podiam pagar, numa ação coletiva, deixar, igualmente, de efetuar seus pagamentos, a fim de forçar uma solução para os inadimplentes. Vai aos poucos, desse modo, se caracterizando um movimento de resistência passiva ou desobediência civil ao sistema financeiro da habitação adotado, falido, revitalizado, abandonado e várias vezes retomado pelos responsáveis pelos programas de construção de casas populares no Brasil.