



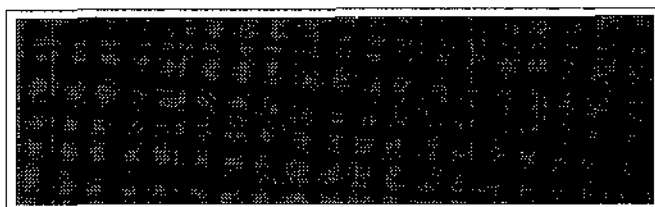
CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL

TERCEIRA SECRETARIA

DIRETORIA LEGISLATIVA

DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA E APOIO AO PLENÁRIO

SETOR DE TAQUIGRAFIA



28 bandas

NÚMERO: 84ª

ASSUNTO: DIA DA HABITAÇÃO

DATA: 23/08/04

HORA: 13 horas

LOCAL: AUDITÓRIO DO CREA/DF



CÂMARA LEGISLATIVA
DO DISTRITO FEDERAL

TERCEIRA SECRETARIA
DIRETORIA LEGISLATIVA
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA E APOIO AO PLENÁRIO

SETOR DE TRAMITAÇÃO, ATA E SÚMULA
SETOR DE TAQUIGRAFIA

2ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 4ª LEGISLATURA

ATA DA 84ª
(OCTOGÉSIMA QUARTA)

SESSÃO SOLENE
ALUSIVA AO
DIA DA HABITAÇÃO,

23 DE AGOSTO DE 2004.

I - SÚMULA

AUTORIA: Deputado Chico Floresta

LOCAL: Auditório do CREA/DF

INÍCIO: 13 horas



**CÂMARA LEGISLATIVA
DO DISTRITO FEDERAL**

- 1 - ABERTURA**
- 2 - COMPOSIÇÃO DA MESA**
- 3 - PRONUNCIAMENTOS**
- 3 - COMUNICADO DA PRESIDÊNCIA**
- 2 - ENCERRAMENTO**

II - DETALHAMENTO

**(O REGISTRO DESTA SESSÃO ESTÁ
DISPONÍVEL EM FITA VHS)**



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	1

PRESIDENTE (DEPUTADO CHICO FLORESTA) - Está aberta a presente sessão.

Concedo a palavra ao Sr. Alberto Faria, integrante do CREA.

SR. ALBERTO FARIA - Boa-tarde a todos. Cumprimento o Exmo. Sr. Presidente da Comissão de Desenvolvimento Econômico Sustentável, Ciência, Tecnologia e Meio Ambiente, Deputado Chico Floresta, que, mais uma vez, honra e prestigia o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. Esta sessão é importante para toda a área da engenharia, da arquitetura, porque está relacionada à habitação. Cumprimento também o Dr. Geraldo Tartin, Diretor Nacional da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação, que também pôde prestigiar o Conselho Regional e promover o primeiro seminário da habitação em comemoração aos 40 anos do SFH, realizado aqui no auditório do Conselho Regional; o Dr. Rodrigo Daniel, Consultor Jurídico Nacional da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação; o Dr. Osmane Antônio dos Santos, Juiz Federal; a Dra. Diana Meireles da Motta, arquiteta, urbanista e Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, a quem convido para compor a Mesa.

Agradeço pela oportunidade de discutirmos a questão da habitação e fazermos uma ligação com a discussão que hoje os conselhos regionais de engenharia e arquitetura vêm fazendo. Vamos ter nesta semana, também neste auditório, o V Congresso de Profissionais, com o tema "De Exercício Profissional e Cidades Sustentáveis". Essa discussão vem sendo feita dentro dos conselhos regionais, porque um grande campo a ser enfrentado é o da mudança de paradigma da atuação aos próprios



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	2

profissionais da engenharia e arquitetura. Hoje temos um déficit monstruoso a ser atacado e solucionado de mais de sete milhões de habitações e não conseguiremos atender a essa demanda com as regras e as limitações financeiras atuais, sem uma mudança dos paradigmas dos profissionais da área de engenharia e arquitetura.

No campo da autoconstrução, não temos ainda uma forma, uma maneira de o arquiteto e o engenheiro trabalharem e serem acessíveis a esses moradores. Nós não conhecemos, na realidade, esses moradores. Existe uma pesquisa que mostra que o valor da habitação - somente para o mercado ou para a área da autoconstrução - é o quinto valor. A habitação não é prioridade para esse grande mercado.

No outro mercado, que é o que compõe basicamente a área da Associação Brasileira de Mutuários do setor organizado, as linhas de crédito e as maneiras de dar acesso À habitação vêm se mostrando cada vez mais restritivas. Precisamos também contribuir com a discussão de novos modelos e de novos paradigmas. Essa é a contribuição que o Conselho Regional deixa aqui, além de cumprimentar a Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação.

O Professor Pedro Demo tem um pequeno livro (10 qual ele mostra que, no Brasil, o exercício da cidadania ainda é muito pequeno. Países como a Alemanha e a Inglaterra têm uma taxa de associativismo, de cooperativismo, que chega a 35% ou 40% de entidades organizadas que defendem os direitos da população. No Brasil, mesmo com os esforços que vêm sendo feitos, ainda é uma taxa pequena. A Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação tem cumprido um papel importante no sentido de



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	3

intermediar as negociações, os desejos e as vontades de uma parcela importante da população brasileira.

Cumprimento a ABMH pela oportunidade de realizarmos este evento, assim como o Deputado Chico Floresta.

Muito obrigado. (Palmas.)

PRESIDENTE (DEPUTADO CHICO FLORESTA) - Concedo a palavra à Exma. Sra. Secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, Dra. Diana Meirelles da Motta.

SRA. DIANA MEIRELLES DA MOTTA - Boa-tarde. Agradeço o convite da ABMH e parabenizo o Deputado Chico Floresta pela iniciativa. Creio que estamos vivendo hoje no Brasil um momento muito importante, especialmente no que diz respeito ao tema habitacional, porque consideramos que, sem o apoio e sem a iniciativa de todos, da comunidade, dos Parlamentares, do Setor Público, do Executivo e do Legislativo, não vamos conseguir superar esse imenso desafio de atender a uma cifra enorme de habitação para a nossa população.

É importante observar que 84% do déficit residem na faixa até três salários-mínimos. Até cinco salários-mínimos, temos cerca de 95% do déficit habitacional. Na verdade, temos um direcionamento da ação governamental para superar especialmente essa faixa em que nós encontramos obstáculo e desafio na promoção do acesso terra e à habitação.

Estudamos muito os dados nacionais por estado no Brasil. Observamos que, por ano, um milhão de famílias necessitam do habitação. Os estudos demográficos mostram que 1 milhão de famílias por ano, no



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	4

Brasil, necessitam de habitação. Desse total, cerca de 60% das famílias não têm condições de resolver seus problemas habitacionais por questões de restrições de renda. Esse é um desafio enorme. Para onde vão 600 ou 700 mil famílias por ano no Brasil? Para os loteamentos clandestinos, favelas, áreas que estão vazias, porque elas mal têm condições de se alimentar.

A estimativa é que existem 50 milhões de pobres no Brasil. A política habitacional, além de ser social, deve ser também bem articulada ao próprio tema da sustentabilidade ambiental. Devemos mudar o paradigma das nossas políticas urbanas e habitacionais. Significa observar como as pessoas menos favorecidas conseguem adquirir e construir suas habitações. São lições que nós, técnicos, temos de aprender com eles. Difundimos recentemente um princípio que sustentamos como técnica: a habitação progressiva, ou seja, a urbanização progressiva. Até a classe média, quando quer melhorar suas condições habitacionais, vai fazendo suas reformas ao longo dos tempos, dos anos e dos meses. Os pobres fazem da mesma maneira e com um agravante: seus recursos são escassos demais, bem mais escassos do que os da classe média.

Nesse sentido, esperamos reforçar uma política nacional de habitação para o País. O que vivemos hoje no Brasil, nos Estados e nas metrópoles exige que tenhamos uma política nacional articulada. Essa demanda habitacional, em algumas áreas, é pressionada por pessoas que vêm em busca de melhorias de condição de vida. As pessoas migram para melhorar as oportunidades de sobrevivência. Isso é uma lei universal, que vale para todo o Planeta. Por isso, acredito que uma política local de



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	5

habitação no Governo do Distrito Federal tem de ser superada, harmonizando-se com a política nacional de habitação.

Os dados também mostram que metade dos pobres do Brasil estão nas metrópoles, vivendo exatamente nas favelas, em áreas impróprias. Estamos passando por um momento muito importante no País no sentido do amadurecimento da idéia de que a solução da habitação não passa apenas por um segmento, vai exigir uma associação muito forte do setor público com a comunidade, especialmente na forma de ver e resolver o problema. É preciso pensar na progressividade e em programas habitacionais junto com a população, fazendo com que ela, aos poucos, vá construindo e resolvendo suas condições de vida. De fato, é um caminho que deve ser perseguido não só aqui no Distrito Federal, que tem sido adotado e que pode, naturalmente, ser aperfeiçoado, porque as políticas públicas existem para isso, para serem melhoradas e aperfeiçoadas.

Experiências no Brasil e no resto do mundo mostram que a solução para esse problema vem justamente a partir de soluções progressivas, que sejam de urbanização ou da própria habitação. As pessoas constroem suas casas com programas associativos de melhoria de materiais de construção, de acesso à terra e até com a colaboração de arquitetos nas plantas. Há muita experiência boa no Brasil. Os arquitetos e engenheiros apresentam suas plantas, e a população, com a orientação de mestres, desenvolve o seu trabalho.

Quero parabenizá-los mais uma vez. Esse é um tema que não se restringe à política social ou à política urbana, ele é muito mais do que isso e tem fatos muito importantes. Habitação também é um ativo - como dizem os



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	6

economistas - pelo lado econômico. Pesquisas mostram que, ao adquirir uma habitação, o cidadão consegue superar um patamar de renda muito rapidamente, tanto que esse índice é utilizado até como superação, em alguns países, de programas de combate à pobreza. A habitação, de fato, também é um ativo importante na nossa economia.

Quero apenas deixar este recado: nós, no Governo do Distrito Federal, estamos ao encontro, na verdade, do fortalecimento de uma política habitacional articulada com a política urbana. No Distrito Federal, isso é fundamental. Não temos condições de resolver a questão habitacional aqui sem resolver a questão do Entorno. A questão do Entorno se faz presente e essa é uma demanda que tem de ser vista como uma só demanda, porque é uma só cidade, uma só comunidade sócio-econômica, que tem essa interdependência.

Manifesto a minha alegria em estar aqui com vocês e de ser mais uma pessoa que torce pela área urbana e pela área habitacional.

Era isso o que eu queria dizer. Obrigada. (Palmas.)

PRESIDENTE (DEPUTADO CHICO FLORESTA) - Com a palavra o Dr. Osmane Antônio dos Santos, Juiz Federal.

SR. OSMANE ANTÔNIO DOS SANTOS - Boa-tarde a todos. Deputado Chico Floresta, em nome de quem cumprimento todos os membros da Mesa.

O tema que me foi proposto foi a aplicação do CDC nos contratos do Sistema Financeiro de Habitação.

Eu havia preparado umas palavras dirigidas mais aos mutuários, mas infelizmente acho que poucos aqui são mutuários. A maioria são



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	7

estudiosos do assunto. Sendo assim, terei que repensar um pouco tudo o que eu havia planejado dizer.

Em primeiro lugar, parabenizo a ABMH por esse encontro. Hoje, mais precisamente no dia 21 passado, comemoramos 40 anos do Sistema Financeiro de Habitação, que para muitos foi e é um sistema justo, como para mim, que, na condição de ex-mutuário, consegui passar pelo Sistema Financeiro de Habitação ileso. Infelizmente, essa não é a realidade para a maioria daqueles que convivem com o Sistema Financeiro de Habitação.

O problema maior do Sistema Financeiro de Habitação é a conjuntura econômico-social que o País atravessa. Não fosse isso, o Sistema de Financiamento Habitacional seria algo realmente invejoso - digamos assim.

Na época, em 1964, essa era a política do Governador Vargas de fomento, de implemento do enriquecimento nacional, de improvisação - digamos assim - de tudo aquilo que seria o futuro do País. Realmente, a Era Vargas é por todos nós festejada hoje como uma época de crescimento da economia. Por coincidência, amanhã teremos de lamentar os 40 anos do suicídio de Vargas.

A Lei nº 4.380, que estabeleceu o Sistema Financeiro de Habitação, por si só, no seu art. 1º, já antevia o caráter social da política da moradia. O art. 1º era claro nesse sentido. E esse caráter social é reforçado nas suas disposições legais ao deixar antevisto que, além do fomento à moradia, o Sistema Financeiro de Habitação previa o fomento ao setor da construção civil, setor este que realmente foi alavancado. Tanto é que esse era o direcionamento do seu art. 7º, em um dos seus incisos, no qual já se



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	8

previa que o financiamento do Sistema Habitacional seria dirigido apenas para os imóveis novos e não se financiaria imóveis antigos. É um sistema que até o momento perdura, tanto é que até hoje, para se financiar pela primeira um imóvel usado, não é fácil.

Diante de tudo isso, a geração de empregos, É inquestionável que a construção civil é hoje no País um dos pilares da nossa economia. Nesse ponto, não resta a menor dúvida de que a idéia do Governo Vargas foi louvável. Ademais, esse caráter social também é tão implícito na Lei nº 4.380 que ela própria já previa que a evolução do mútuo era impagável para a maioria dos mutuários, situação que efetivamente se concretizou com a avalanche inflacionária do País nas décadas de 70 e 80 - as famosas décadas perdidas, com inflação beirando a casa dos 80%.

O próprio Governo, ao instituir esse plano habitacional, já previa que ele não funcionaria. Por isso já criou no corpo da lei mecanismos de proteção ao mutuário ao final do prazo contratual, com a criação de um seguro denominado Fundo de Compensação de Variação Salarial, seguro este que, infelizmente, hoje apresenta um rombo da ordem de quase 80 bilhões de reais.

Na verdade, esse rombo não se resume a capital emprestado. Na sua grande maioria, ele é evoluído por juros capitalizados, o que gera um déficit até de fomento ao setor habitacional, como citou a Secretária de Habitação, porque esse déficit é contabilizado para os bancos como investimento na área de habitação. Ou seja, se ele emprestou R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), este valor hoje corresponde a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). É como se ele tivesse injetado R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no setor



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	9

financeiro, quando na verdade só foi injetado R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Os outros R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) ele poderia ter investido se o sistema permitisse uma amortização justa das prestações.

A Lei nº 4.380 estabeleceu a correção do saldo devedor do valor mutuado pelo índice de correção monetária, a inflação, mesmo que capitalizados e corrigidos ao final do ano, e a prestação vinculada também ao salário-mínimo, prestação esta que incontestavelmente - digamos nos seus primeiros meses, no terceiro ou quarto mês - já era insuficiente para amortizar aquele saldo devedor de forma positiva. O que acontece? O mutuário pegou R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) com uma inflação de 10%. Ele precisava de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) apenas para amortizar a inflação. Por força da vinculação salarial, essa prestação estava em R\$ 500,00 (quinhentos reais). E o que faz a tabela Price? Infelizmente, ela pega os R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) de diferença e joga isso no saldo devedor, então esses juros vão se capitalizando e a dívida infelizmente se torna impagável.

Não há como conceber hoje o Sistema Financeiro da Habitação, bem como à época, como um sistema, digamos, de liquidação efetiva ao seu final. O próprio Governo já sabia que, incentivando a moradia, incentivando o setor da construção civil, gerando empregos, teria em contrapartida, no futuro, este *déficit* que hoje se verifica. Por quê? Porque a vinculação da prestação ao salário amarra a amortização do saldo devedor. Ou seja, não temos amortização positiva, pelo contrário, temos amortização negativa, porque a diferença que o sistema esperava, que a tabela *Price* aplicada à



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	10

época esperava, é jogada para o saldo devedor e cria um volume estratosférico em uma progressão geométrica infelizmente impagável.

A moradia já prevista na Lei nº 4.380 como de caráter social foi ainda mais reforçada com a Constituição de 1988, ao prever no seu art. 23, inciso IX ou X, que é obrigação comum da União, Estado, Distrito Federal e Municípios o incentivo à moradia. Essa premissa social da moradia ainda se reforça com mais veemência em 2000 com a Emenda Constitucional nº 26, ao inserir o direito a moradia no Capítulo dos Direitos Sociais, art. 6º da Constituição Federal.

Isso tudo só reforça a tese de que o CDC deve ser aplicado a essa relação. Essa é uma relação de consumo. Por que de consumo? Existe uma relação de conexão entre o contrato de compra e venda de um imóvel e o seu conseqüente financiamento. O mutuário, quando procura um imóvel para adquirir, necessariamente, se não dispor do capital para comprá-lo à vista, terá que buscar no sistema financeiro essa contrapartida. Nesse momento, fica estabelecida uma relação de nítida conexão entre essas duas contratações: primeiro, o contrato de compra e venda; segundo, o financiamento para a aquisição daquela habitação. Nesse momento, no meu entender, até por que o próprio Código de Defesa do Consumidor estabelece que o Governo é fornecedor, fica estabelecida uma relação de consumo. O mutuário como consumidor daquele produto oferecido pelo agente financeiro, que é o dinheiro, baseado no serviço, que é o financiamento em si e a sua administração ao longo do tempo.

Com essa premissa e o caráter social do direito à moradia, é incontestável a aplicação do CDC a essas relações de consumo. Claro que



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	11

no meu entender, com alguma relativização, porque não há como hoje antevermos a aplicação do CDC na sua integralidade nas relações de consumo, porque existe uma série de outras situações que envolvem essa relação de consumo que impede a aplicação do CDC na sua integralidade. Mas hoje, por exemplo, já é pacífica a aplicação do CDC no que se refere ao foro de eleição, estabelecendo os contratos habitacionais. É possível, aplicando-se a regra do CDC, relativizar esse foro. A inversão do ônus da prova em algumas situações também pode ser aplicada nas relações do Sistema Financeiro de Habitação.

Existem ainda hoje situações em que, no meu modo de entender, não temos como aplicar o CDC a essa relação de consumo. Um dos casos que eu citaria seria a relação da equivalência salarial, o plano de equivalência salarial por categoria profissional em que se invoca a sua não-aplicação da forma como contratado, da forma como avençado com o agente financeiro. Infelizmente, acho que, para que esse plano de equivalência salarial seja efetivamente aplicado da forma como contratado pelo agente financeiro, necessária se faz a participação do mutuário neste momento, porque o mutuário é quem irá informar ao agente financeiro como se deu a sua evolução salarial em todo esse período. Em não havendo essa informação, não vejo como transferirmos essa responsabilidade, invertermos o ônus dessa prova para o agente financeiro.

Essa é uma das situações, hoje, em que o próprio Judiciário já anteviu que o CDC não pode ser aplicado na sua inteireza, dadas essas peculiaridades. E o que acontece com todo esse sistema? Infelizmente, aplicando ou não o CDC, mesmo que venhamos a acolher as teses que são



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	12

hoje brilhantemente defendidas pelas associações dos mutuários, pelos advogados que defendem os mutuários perante o Judiciário, mesmo que venhamos a perder 100% do pedido, não vamos conseguir resolver essa dívida, esse percalço que é hoje o Sistema Financeiro de Habitação.

Por que não vamos conseguir? Porque a evolução financeira do próprio sistema leva a isso. Embora a inflação fosse relativamente baixa naquela época, o que poderia até antever o pagamento integral desses contratos até o final, com o decorrer da ciranda inflacionária, isso se revelou impossível. Portanto, mesmo que venhamos a aplicar o CDC, temos de reconhecer que o fornecedor, governo, diante do mutuário "hiposuficiente", tinha nítida sensação e conhecimento de que a relação estabelecida entre os dois era de uma desinguidade tamanha que se fazia necessária a intervenção brutal do Judiciário para equatizar esse saldo devedor.

Não vejo como resolver o problema do Sistema Financeiro de Habitação, hoje, que não seja por um programa de governo! Programa este que, como já estabelecido em 1964, venha a reconhecer a vulnerabilidade do mutuário perante este sistema. Por quê? Porque a própria conjuntura nacional leva a essa situação, quando temos uma realidade de uma situação salarial estagnada e uma inflação de crescente manifestação a cada dia que passa. A toda hora, numa relação de consumo, você percebe a presença dessa inflação. A não ser por um programa de governo, as teses jurídicas hoje colocadas à apreciação apenas minimizarão esse problema, mas nunca o solucionarão!

Creio que o problema habitacional do País, o problema dos mutuários, hoje, passa por um programa de governo que venha a reconhecer



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	13

a necessidade de fomento na habitação! E esse fomento somente vai resolver a situação se o próprio governo reconhecer que a situação é urgente e que existem milhões de brasileiros carentes de moradia. Essas moradias têm, necessariamente, de ser subsidiadas pelo Governo Federal, mas não como foi feito em épocas atrás com a extinção FCVS, porque este era esse subsídio governamental aos programas habitacionais. Hoje, esse déficit gerado pelo Sistema Financeiro de Habitação acaba onerando o mutuário, a própria sociedade, o mutuário de hoje que contrata o Sistema Financeiro e aquele futuro mutuário, porque aquele dinheiro que poderia ser revertido para o fomento da habitação, os próprios bancos, por força da lei, capitalizam esse déficit financeiro como recursos investidos na habitação. Ou seja, para os agentes financeiros, o valor investido neste mútuo é muito superior ao que efetivamente foi aplicado, porque a lei estabelece que os agentes financeiros capitalizem esses deficits como investimento efetivo no Sistema de Habitação. Isso gera uma desproporção tamanha, não só na relação do próprio mutuário com o sistema em si, como de futuro fomento à construção de moradias.

Hoje, o que vemos em termos de políticas governamentais? Praticamente nenhuma, a não ser alguns programas de governo isolados com os quais se pretende dar as moradias, mas infelizmente apenas à população de baixa renda. A classe média, se é que ainda existe essa figura em nosso país, está completamente fora, completamente alijada desse sistema, que para muitos é perverso, mas para outros é benéfico, como no meu caso. Como eu já disse, se não fosse o Sistema Financeiro de



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	14

Habitação, acho que hoje eu não teria a minha moradia, mas infelizmente é um sistema que precisa ser solucionado.

Creio que o CDC e a jurisprudência estão evoluindo para isso. Ele vai, sim, e já está sendo aplicado nas relações de consumo do mutuário com o Sistema Financeiro de Habitação, mas isso é muito pouco, isso é quase nada diante do que precisa ser feito. Precisamos de políticas governamentais.

Muito obrigado. (Palmas.)

PRESIDENTE (DEPUTADO CHICO FLORESTA) - Concedo a palavra ao Consultor Jurídico Nacional da Associação Brasileira dos Mutuários da Habitação, Dr. Rodrigo Daniel.

SR. RODRIGO DANIEL - Deputado Chico Floresta e demais componentes da Mesa, em nome do Presidente da ABMH, agradeço a presença de todos e a oportunidade de estar aqui para poder expor o trabalho que a ABMH vem desenvolvendo na defesa do mutuário.

Tivemos em Maceió evento semelhante, realizado na sexta-feira, com a presença do Juiz Federal Márcio Rocha, que é da única vara do Sistema Financeiro da Habitação especializado, que fica em Curitiba, que também tem um projeto de lei para a habitação. Esse debate também foi bastante enriquecedor.

Hoje, a minha missão aqui é passar alguns pontos que a ABMH vem trabalhando em defesa do mutuário da habitação e mostrar qual é o resultado que estamos obtendo.

No campo judicial, nós temos duas formas de atuação: a primeira com ações individuais, e a segunda com ações coletivas. As ações



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	15

individuais são aquelas em que o mutuário vai com o seu problema específico ao Judiciário - de equivalência salarial, por exemplo -, mostra que o seu contrato está desequilibrado e que não foi cumprida uma cláusula de equivalência salarial. Então, pede ao Judiciário a recomposição desse equilíbrio, pelo menos no tocante à prestação, mostrando o índice da categoria profissional, o índice do sindicato, qual o reajuste que ele realmente deveria ter tido na prestação, qual seria o valor da prestação hoje. No tocante ao saldo devedor, inúmeros problemas como capitalização de juros, a questão do Plano Collor em março de 1990, que há 14 anos ainda não tem uma decisão do Supremo Tribunal Federal. Temos posicionamento do STJ, mas não temos uma posição final do Supremo. E todas essas questões passadas em cerca de 400 mil ações que hoje tramitam na Justiça, tanto federal como estadual, contra os agentes do Sistema Financeiro de Habitação.

Essas ações individuais, todas estão tendo trâmite, algumas situações já têm julgados favoráveis, algumas têm julgados contrários. E como o Dr. Osmane disse, não conseguimos resolver o problema como um todo, precisamos também buscar no campo político a solução para o problema da habitação. Mais adiante vamos abordar essa situação.

No tocante às ações coletivas, são aquelas em que buscamos com uma única ação atender toda a classe do mutuário ou um grupo de mutuários. Aqui nós temos duas situações, A primeira de ações civis públicas, que são ações que o ABMH intenta em defesa de interesses difusos. Interesses difusos seriam os interesses que toda a classe de mutuários teriam, sem determinação específica de cada um deles. Por



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	16

exemplo, temos ações que remontam ao ano de 2000 sobre a venda, pela Caixa Econômica Federal, de imóveis ocupados. São imóveis que foram financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, que foram retomados através de um processo de leilão extrajudicial, que muitas vezes é viciado, têm nulidades que poderão ser derrubadas na Justiça. E a Caixa vende esses imóveis ocupados para terceiros que compram por intermédio de uma propaganda enganosa que diz que o acesso ao Judiciário será rápido e que o sucesso da ação de despejo é garantida. Isso é impossível de se prometer a um comprador de imóvel ocupado, porque quem está dentro também é um ex-mutuário, tem direito, pode questionar e, no mínimo, pode fazer com que essa pessoa que compra o imóvel fique cinco, seis anos brigando na Justiça. Portanto, em cima dessa propaganda enganosa temos uma ação civil pública que tramita desde o ano 2000, em Belo Horizonte, que foi responsável pela suspensão desse tipo de venda naquele Estado.

Temos também uma participação bem efetiva em uma ação direta de inconstitucionalidade interposta pela Consif junto ao Supremo Tribunal Federal, para que fosse declarada a não-aplicação do código às relações de crédito, seja direto ao consumidor ou crédito imobiliário. A associação entrou nessa ação como *amicus curiae*, que é uma figura jurídica que significa amigo da corte, levando ao Supremo subsídios para que não se reconheça esse pedido, para que o código de defesa do consumidor seja declarado aplicável aos contratos de crédito, trazendo assim mais uma proteção aos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação na hora em que vão pleitear os seus direitos na Justiça.



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	17

Temos uma terceira ação que trata da liquidação dos contratos do Sistema Financeiro de Habitação, por meio da Lei nº 10.150, que estabeleceu a liquidação antecipada de todo o contrato firmado no Sistema Financeiro de Habitação, antes de 31 de dezembro de 1987, e que contasse com a cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais. Embora a lei seja bem clara, a Caixa Econômica Federal e a Empresa Gestora de Ativos tratam de forma diferente os mutuários originários da Caixa e os mutuários que vieram para a Caixa por bancos, privados ou públicos, que quebraram. Então, temos casos bem flagrantes, como a Caixego, no Estado de Goiás, cujos os mutuários, hoje, são mutuários da Caixa, estão enquadrados nos requisitos da lei, mas a Caixa nega a liquidação desses contratos.

Trabalhamos, neste caso, tratando de forma diferente as pessoas que, pela legislação, estão em uma situação igual. Trabalhamos nessa ação civil pública buscando a efetiva liquidação, também, desses contratos que estão abrangidos pela Lei nº 10.150. E junto à Câmara Federal também pudemos participar, no ano passado, de uma reunião da Comissão de Desenvolvimento Urbano do Interior, na qual foram expostos esses problemas na busca de uma solução política, legislativa, a fim de se conseguir essa liquidação.

É importante ressaltar que, nessa mesma audiência pública que tivemos no ano passado, tratamos dos contratos que não têm cobertura do Fundo de Compensação de Variação Salarial, rogando apoio da Câmara dos Deputados para elaborar um projeto que possibilite uma liquidação por meio de um desconto.



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	18

O Dr. Osmane frisou e eu concordo que, por mais que ganhemos todas as teses que estão debatidas na Justiça, não vamos resolver o problema. Conseguiremos apenas amenizar uns 70% ou 80%, em muitos casos, do valor da dívida do mutuário. Não conseguiremos resolver integralmente. Portanto, é preciso uma atuação legislativa forte nesse sentido.

Uma outra ação que citaríamos aqui, no tocante à planilha de evolução de financiamento, é a seguinte: hoje, o mutuário, quando tem acesso ao Judiciário, precisa de um extrato de seu financiamento. Esse extrato chama-se planilha de evolução de financiamento e custa R\$ 5,00 (cinco reais) por folha. É uma folha de computador, como se fosse um extrato da nossa conta corrente. Não é preciso um funcionário ir lá, digitar ou preencher dados. Está nos computadores da Caixa, e são cobrados R\$ 5,00 (cinco reais) por folha.

Essa é uma forma de tolher o acesso do mutuário ao Judiciário, na medida em que ele tem que dispor desse dinheiro: R\$ 60,03 (sessenta reais), R\$ 70,00 (setenta reais), em média, é o custo do extrato de um financiamento para se conseguir fazer um laudo com o economista, para depois levar sua questão ao Judiciário. Temos uma ação civil pública que solicita a proibição da cobrança de valores da planilha de evolução de financiamento ou, então, que cobrem o valor de R\$ 0,03 (três centavos) a R\$ 0,04 (quatro centavos) por folha, que seria o custo que a Caixa Econômica teria para a impressão dessa folha, e não de R\$ 5,00 (cinco reais) como vem sendo cobrado.



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	19

Essas quatro ações, entre algumas outras que temos, são de interesse difuso que o BNH impetra em todo o Brasil em defesa dos mutuários da habitação.

É importante também termos hoje em pauta a questão do projeto de lei de autoria do Deputado Chico Floresta, que diz respeito à proibição de inscrição no SPC dos mutuários que estão debatendo seus contratos na Justiça. Disponibilizar a iniciativa. A questão foi importante e está repercutindo no Brasil todo, além de dar uma tranquilidade aos mutuários para que recorram ao Judiciário sem ser pressionados por estar inscritos no SPC. Além disso, a negativação não procede, na medida em que todo crédito do Sistema Financeiro de Habitação - todo financiamento - é garantido por hipoteca. Portanto, não haveria o porquê da negativação do mutuário, senão o de pressioná-lo por restrição ao crédito imobiliário, impedindo-o de fazer uma compra no supermercado, ou de comprar uma roupa. Assim, ele desiste de brigar e paga o que o banco exige, quando pode.

Essa lei, portanto, dá uma tranquilidade ao mutuário para buscar seus direitos. A Deputada Maninha também tem um projeto de lei que prevê essa garantia no âmbito federal.

O Poder Judiciário já vinha garantindo isso em muitos casos, mas havia controvérsia sobre a matéria, pois havia decisões favoráveis e contrárias. Portanto, a existência dessa lei, no Distrito Federal, facilita muito o acesso do mutuário ao Judiciário, garantindo-lhe o direito constitucional, o direito de petição, o direito de ampla defesa e o direito do contraditório.



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	20

Então, é preciso disponibilizar essa iniciativa e desejamos que a Deputada Maninha consiga aprovar o projeto de lei no âmbito federal.

O BNH também promove ações coletivas para defender grupos de mutuários, seja de um prédio, ou de um conjunto habitacional, que tenham algum problema, que nós chamamos de individual ou homogêneo. Significa dizer que, se um mesmo problema ocorre com todos os moradores de um conjunto, de um um prédio, que tenha, por exemplo, vícios de construção, rachaduras, falhas no projeto elétrico ou hidráulico, que estão depreciando o valor do imóvel ou tornando-o inabitável, é por intermédio de ações coletivas que buscamos na Justiça a reparação, a devolução do imóvel, a restituição do valor pago ou que as empresas cumpram o que foi prometido ou que se reduza o valor do imóvel para que o mutuário faça esse conserto. Isso, infelizmente, tem sido comum. No Distrito Federal, há um caso flagrante do Condomínio Vila Blanch, no Valparaíso. O problema é grande, pois o prédio tem vícios estruturais, que os laudos periciais comprovam. Estamos defendendo cerca de duzentos moradores daquele condomínio, embora haja quase seiscentos mutuários. Então, são essas as formas de atuação da Associação.

Da mesma forma que atuamos no campo jurídico, buscamos também no campo legislativo as modificações. Temos um projeto de lei que reformula todo o Sistema Financeiro de Habitação. Nós o propusemos por intermédio da Comissão de Legislação Participativa da Câmara dos Deputados, em 2002. Conseguimos também a aprovação de uma parte do projeto no tocante às regras de contrato, buscando condições de manutenção de pagamento por parte dos mutuários, pela equivalência



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	21

salarial, do comprometimento de renda, aplicado não somente a prestação, mas também ao saldo devedor, e, no tocante à organização do sistema - hoje não existe um órgão que centraliza os recursos -, conseguimos que o nosso projeto, a parte que trata dessa questão, fosse encaminhado ao Poder Executivo por meio de uma indicação legislativa que a Câmara dos Deputados está fazendo para a Presidência da República.

Num breve resumo, não querendo tomar o tempo dos presentes, essa é a atuação do BNH hoje em prol dos mutuários, cujo montante, só de associados, soma hoje dezenove mil. O total de mutuários da Caixa Econômica gira em torno de quatro milhões, que podem ser beneficiados por esse tipo de ação, que trata de interesses difusos.

Então, a luta da habitação hoje é bastante árdua, e todo o apoio que recebermos será sempre bem-vindo.

Agradecemos a iniciativa e desejamos que, um dia, consigamos solucionar esse grave problema da habitação.

PRESIDENTE (DEPUTADO CHICO FLORESTA) - Eu gostaria de agradecer ao Dr. Rodrigo e, nas minhas palavras finais, eu considerei o nosso painel muito interessante. Primeiro, porque tanto o Alberto como a nossa Secretária, Diana Meireles, abordaram a questão sob um aspecto mais ambiental, falando sobre a questão da sustentabilidade, de como iremos proporcionar moradias assegurando o equilíbrio ambiental, pois o que temos visto é que os projetos, em função da necessidade de serem projetos exeqüíveis e que atendam à população de baixa renda, ultimamente, no Brasil, têm sido projetos que eu considero extensivos. São projetos que se espalham no terreno e geograficamente ocupam um território maior do que



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	22

projetos anteriores, que o BNH estimulava: projeto das habitações e que não eram projetos unifamiliares. Portanto, a tendência hoje é da progressão, conforme foi dito pela Secretária. Você tem um pequeno investimento, uma pequena área construída, mas tem um terreno que é um pouco maior, e, por meio de recursos que vão sendo agregados pelas famílias, aquela área construída vai crescendo. Mas isso traz esse corolário, que é uma ocupação geográfica muito mais extensa.

Portanto, discutir o conceito da sustentabilidade, inclusive os materiais de construção, a questão do desperdício na hora de construir, a questão de novos métodos construtivos, é realmente necessário. Nós vimos na Europa que há um debate muito grande acerca de novos métodos de construção, com diminuição do desperdício, com materiais alternativos, com diminuição de custos. Esse debate que vai sendo introduzindo precisa estar na ponta da intervenção que o Estado venha a fazer no tocante a atender esse déficit habitacional de um milhão de habitações/ano, ou seja, a cada ano a clientela de um milhão de famílias deixa de ser atendida, ou é atendida parcialmente, não pelos governos, mas por iniciativas - conforme a Secretária esplanou muito bem - individuais e familiares que não as colocam, como famílias, num patamar de qualidade de vida que nós queremos para o nosso país. Na verdade, elas vão para as favelas ou buscam outras alternativas, às vezes até ilegais, do ponto de vista do ordenamento jurídico do Brasil, muito embora temos que reconhecer que a habitação é uma necessidade social premente, e como tal, o Estado e o ordenamento jurídico, ou melhor, o Judiciário, ficam em situação difícil em função dessa demanda social e das conseqüências que ela acaba trazendo.



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	23

Do ponto de vista dos mutuários, eu achei interessante entender, ou pelo menos apreender o que vinha acontecendo comigo. Apreender, porque entender não dá, já que por mais que se fale, tem todo o ordenamento dos juros que são incluídos na dívida, e são juros sobre juros. Quando se fala em tabela *price*, o mutuário já se arrepia. Quer dizer, é uma situação que está atingindo milhões e milhões de brasileiros.

Mas eu gostaria de falar um pouco sobre a origem desse processo. O juiz Osmane disse muito bem que esse processo começou num momento em que o nosso país possuía uma visão diferente, que não era uma visão meramente econômica. Hoje se fala muito em política compensatória. Temos hoje a Bolsa-Família, Bolsa-Escola, Bolsa-Gás, temos todos os tipos de bolsa, e é evidente que temos que atender a uma demanda social premente. Temos o Programa Fome Zero, que o nosso Governo vem implantando em nível nacional. Existem quarenta milhões de pessoas que estão abaixo da linha da miséria, daquilo que é considerado abaixo da linha da miséria. Quer dizer, não tem a oferta de alimento suficiente para garantir a sua sobrevivência. Então, é lícito que os governos ofereçam essas alternativas, que chamamos de políticas compensatórias.

Voltando ao programa da habitação, não sei quando, não sei precisar bem em que período, mas houve uma clara alteração. Como o juiz vinha falando, na base do contrato do mutuário, já estava subentendido que haveria uma contrapartida governamental pelo fato de o mutuario comprar uma residência. Isso não é explícito, não está claro e evidente para todos, mas todos sabiam que as regras estabelecidas, conforme foi exposto aqui pelo Juiz, iam chegando e, em um determinado momento, teriam de ser



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	24

discutidas entre mutuários e aqueles que estão implementando a política habitacional.

Durante muitos anos, o Governo atuou como um “braço” que trazia essa política compensatória. O setor habitacional, no Brasil, no que se refere à geração de emprego, ao desenvolvimento do País, adotou aquelas regras clássicas. O Estado procurava assegurar o bem-estar geral, à medida que a economia se desenvolvia. Então, isso não é nenhum desfavor ao mutuário.

Quando apresentei o projeto de lei, muitos me questionaram - jornais e rádios - se isso não estaria favorecendo uma inadimplência, uma quebra de contrato. Parto do pressuposto de que os sucessivos governos, até mesmo o atual, não cumprem um contrato, que é básico. Por exemplo, o contrato com o salário-mínimo. O salário-mínimo, quando estabelecido, foi vinculado a uma prestação de força de trabalho em troca de uma prestação de condições de vida. Isso foi estabelecido na lei que criou o salário-mínimo.

No entanto, se nós observarmos, foi na Era Vargas, conforme dito aqui, que o salário-mínimo realmente se aproximou do parâmetro estabelecido. Lembro que, com relação à cesta básica, que o salário-mínimo possibilitaria comprar, incluía calçados, vestimenta e uma série de outros itens relacionados à alimentação. Se formos comparar o salário-mínimo de 1954 com o salário-mínimo de hoje, veremos que esse contrato social, de longe, não atende as necessidades básicas de uma família.

Então, se houve quebra de contrato, vamos buscar identificar isso, porque tenho certeza de que não foi por parte do povo trabalhador do Brasil. Houve aí, no decorrer dessa história, um conjunto de planos



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	25

econômicos, de mudanças, inflação e uma dívida galopante. E nós somos chamados a pagar essas contas que não fizemos. É preciso deixar isso bem claro, porque às vezes se tenta colocar nas costas dos mutuários e também dos trabalhadores uma responsabilidade que, de fato, eles não possuem. Pelo contrário, é regra do povo brasileiro pagar as suas obrigações. Todas as pesquisas econômicas partem do pressuposto de que o povo brasileiro não é inadimplente. Nós gostamos da adimplência e de saúde" os nossos compromissos. Essas pesquisas mostram também que outros povos não têm essa consciência. No Brasil, as pessoas gostam de fazer os seus contratos e pagá-los. Isso tem sido até a base de programas inovadores de bancos, como o Banco Popular do Brasil, em que pequenas quantias são ofertadas a pessoas que, teoricamente, não têm condições de oferecer qualquer garantia. E esses recursos voltam, milimetricamente, para aqueles que os oferecem. Isso alavanca a economia, agregando novas pessoas .

Eu queria realçar esses pontos para chegar ao ponto principal. Vivemos em uma quadratura, do ponto de vista da conjuntura econômica, que deixa o nosso país absolutamente vulnerável quanto às contas externas. Às vezes, não temos noção do quanto a dívida externa brasileira afeta todos os setores da vida nacional, a vida das pessoas. Somos herdeiros de um processo de endividamento que nos retira a condição básica do desenvolvimento econômico, os investimentos que seriam fundamentais para a área social, para a promoção do ser humano, de sua capacidade criativa e empreendedora, para a geração de trabalho. Então, isso, pelo tempo - já faz séculos -, é um círculo "viciado"; já não é mais nem um círculo vicioso. Buscamos entrar em um período virtuoso, em que possamos sair



Data	Horário Início	Sessão/Reunião	Página
23/08/04	13h	SOLENE	26

dessa roda viva da dívida e, ao mesmo tempo, assegurar recursos para setores fundamentais.

Hoje, o que está em discussão é exatamente como tratar essa questão da dívida dentro de uma conjuntura tão delicada, uma conjuntura em que um magnata financeiro, em Nova Iorque, apertando algumas teclas de um computador, pode levar à falência um país, como aconteceu na Rússia e no México.

Tratar da economia neste mundo globalizado é de uma dificuldade extrema. Mas o Brasil tem obtido, recentemente, alguns êxitos, buscando novos parceiros comerciais, outras capacidades de investimento, e imagino que isso possa nos levar, em médio prazo, ao encontro de alternativas para pagar essa dívida social dos governos com o povo brasileiro.

Dito isso, considero

(Interrupção da gravação.)