

# SFH: Crise disfarçada ou crime deliberado?

Cristóvão Colombo dos Reis Miler (\*)

A origem da atual crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) está na criminosa administração dos recursos. A interpretação combinada, por exemplo, do "caput" do artigo 9º e do parágrafo 2º do artigo 15, ambos da Lei 4.380/64, permite afirmar, sem margem de erro, que a totalidade dos recursos captados através de depósitos livres em caderneta de poupança devem servir para viabilizar empréstimos destinados à aquisição da casa própria. Este mesmos dispositivos citam que os próprios poupadores devem ter preferência na obtenção desses financiamentos. A poupança, ademais, deveria ser captada e aplicada por agentes financeiros castiços de SFH, especialmente criados por lei (as sociedades de crédito imobiliário e as associações de poupança e empréstimo), ou por ela autorizados a desenvolverem essas funções (as caixas econômicas, federal e estadual).

Os bancos, portanto, não são agentes do sistema financeiro da habitação. Nas operações de captação desses recursos os juros são de 6% (seis por cento) ao ano ou 0,5% (meio por cento) ao mês, assegurando-se que esses encargos sejam cobrados nas aplicações (financiamento da casa própria) a taxas nominais máximas de 10% (dez por cento) ao ano (alinea "e" do artigo 6º da Lei 4.380/64), prevendo a recente Lei 8.692/93, no parágrafo 2º do seu artigo 25, que as correspondentes taxas efetivas não podem transpor o limite de 12% (doze por cento) ao ano.

Ocorre que a extinção do BNH, operada pelo Decreto-lei 2.291/86, transferiu para o

Banco Central do Brasil, "ad referendum" do Conselho Monetário Nacional, os poderes de orientar, disciplinar e coordenar as operações e os agentes do Sistema Financeiro da Habitação. O Banco Central do Brasil, tão logo assumiu as funções de órgão executivo máximo do SFH, ilegalmente autorizou, via regulamento, as instituições bancárias a captar recursos em caderneta de poupança e a operar como se fossem agentes do Sistema Financeiro da Habitação. Por emissão do seu papel fiscalizador e por razões pelo menos obscuras, o Banco Central do Brasil passou a permitir à rede privada de bancos captar os recursos da população via caderneta de poupança e a operar de maneira absurdamente ilegal. Em vez de exigir que essas verbas fossem aplicadas aos juros nominais máximos de 10% (dez por cento) ao ano, autorizou empréstimos para aquisição da casa própria a taxas livres, hoje operadas entre 18% a 70% ao ano, mais correção monetária, ou seja, indevidamente descompromissadas dos instrumentos de proteção do financiado previstos na legislação.

Já os recursos do FGTS são captados a 3% (três por cento) ao ano e também deveriam ser aplicados pelos agentes financeiros do SFH, observando o limite legal de juros nominais de 10% (dez por cento) ao ano e efetivo de 12% (doze por cento) ao ano. A Caixa Econômica Federal, na condição de atual operadora desses ativos financeiros dos trabalhadores, permitiu, no entanto, que fossem desviados para fins estranhos à política habitacional, em especial para atender interesses políticos dos governos

estaduais e municipais ou mesmo para suprir as carências do Tesouro Nacional. O mais grave é que o governo federal obstrui o retorno desses haveres para impulsionar o tráfego creditício do SFH, seja porque o Tesouro Nacional não devolve o tanto que ilegalmente abocanhou dessas verbas, seja em razão das constantes rolagens de dívidas que patrocina para Estados e municípios, como se fosse seu aquilo que é do trabalhador.

Há, ainda, boa parte dos recursos do SFM (depósitos livres em cadernetas de poupança e compulsório do FGTS) esterilizados há mais de 14 anos em processos de liquidação extraconjugal de agentes financeiros do mesmo sistema, cujos trâmites o Banco do Brasil tem procurado eternizar por razões também desconhecidas e inexplicáveis.

É evidente que a criação de um novo Sistema Financeiro da Habitação não seria a solução para o caos existente na política habitacional. Não tem sentido, por outro lado, existirem cerca de 300.000 (trezentos mil) habitações com obras paralisadas por falta de recursos, quando os bancos, que não são agentes financeiros do SFH, usam as verbas captadas em cadernetas de poupança a 6% (seis por cento) ao ano para realizar as suas mais rendosas operações financeiras. Não é crível que seja permitido à Caixa Econômica Federal não atender as liberações dos empréstimos concebidos sob a alegação de falta de recursos para adimplir suas obrigações.

A solução é a pura e simples volta à legalidade, incluso com a punição dos responsáveis por essa crise na administração do

SFH. Essa volta à legalidade pressupõe, em primeiro lugar, que todos os recursos destinados a implementar o tráfego creditício do SFH sejam trazidos de volta ao financiamento da casa própria. O grave, no entanto, é que no âmbito do próprio governo, mais precisamente no Tesouro Nacional, no Banco Central do Brasil e na Caixa Econômica Federal, é que se concentram as fontes de desvios dos recursos do SFH, observada a decorrente oferta de vantagens ilícitas aos conglomerados financeiros privados. Os novos projetos de lei que tramitam no Congresso servirão tão somente para sepultar debaixo do tapete que cobre os soalhos da Nação a miséria que o governo e o segmento financeiro patrocinam no âmbito do SFH.

Cabe, em resumo, à administração federal autocorrigir-se, desprezando os regulamentos espúrios que ela mesmo expediu, voltando ao primado da lei com atenção precípua ao que dispõe o inciso 1º do artigo 25 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias. Este inciso determina a revogação, a partir de 180 (cento e oitenta) dias da promulgação da Constituição, de todos os dispositivos legais que atribuam ou deleguem a órgão do Poder Executivo competências para ações normativas. E o regulamento ilícito, como visto, tem sido a arma que viabiliza a destruição do serviço público chamado Sistema Financeiro da Habitação.

(\*) Cristóvão Colombo dos Reis Miler, advogado, 50 anos, é presidente fundador do Centro de Estudos de Direito Aplicado à Construção, Urbanismo e SFH.

## CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP

ANO VIII

Nº 49

3/12/94