

ARTUR INDJAIAN

"O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO "

Tese de Mestrado apresentada ao
Instituto de Filosofia e
Ciências Humanas da Universidade
Estadual de Campinas

1978

UNICAMP
BIBLIOTECA CENTRAL

Para Raquel

Agradecimento:

ao IPEA - Instituto de Planejamento Econômico e Social - pela concessão de uma bolsa de estudo para a realização deste trabalho (novembro de 1976 a abril de 1977).

S U M Á R I O

	<u>Página</u>
INTRODUÇÃO	1
CAPÍTULO 1: A CRIAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO	2
CAPÍTULO 2: ANÁLISE DO SISTEMA BRASILEIRO DE POU- PANÇA E EMPRÉSTIMO	13
CAPÍTULO 3: O DESEMPENHO RECENTE DO RAMO EDIFI- CAÇÕES	22
CAPÍTULO 4: CONCLUSÕES	32
ANEXO	
A. NOTAS SOBRE OS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS NO ESTADO DE SÃO PAULO	48
B. QUADROS	53
C. BIBLIOGRAFIA	102

PREFÁCIO

Agradeço, inicialmente, a meus pais que viabilizaram meus estudos, sem os quais afinal nada seria possível.

A contribuição do IFCH - UNICAMP na minha formação teórica e no meu conhecimento da realidade brasileira foi fundamental, durante o período de 1970 a 1975, quando realizei meus estudos de Graduação e Mestrado no DEPE. A todos os meus colegas e professores os meus profundos agradecimentos.

Gostaria de registrar também a contribuição de Maria da Conceição Tavares, especialmente com sua tese de livre docência, para a compreensão do desenvolvimento recente da Economia Brasileira. Minha dívida, e creio que de todos os cientistas sociais brasileiros, para com ela é inestimável.

A análise do SFH me foi sugerida por Luiz Gonzaga de Mello Belluzzo e Carlos Lessa, que no segundo semestre de 1975 tencionavam realizar uma pesquisa sobre a Política Econômica pós-64. Tal pesquisa, infelizmente, não se concretizou. De qualquer forma, espero que meu trabalho seja útil para a compreensão da Política Econômica dos últimos anos, especialmente da Política Habitacional.

A orientação de Luiz Gonzaga de Mello Belluzzo foi fundamental na realização deste trabalho, tanto pelo estímulo intelectual quanto pela amizade.

Agradeço também a Carlos Alberto Kurkineva e Márcio Wolney de Almeida que fizeram sugestões valiosas para o desenvolvimento de algumas idéias deste trabalho. Evidentemente, eles estão isentos de eventuais falhas que existam neste trabalho.

No Rio de Janeiro, obtive a cooperação de Lucas Gamboa, que me introduziu no BNH. A todos os funcionários do BNH, que de alguma forma me ajudaram (seja concedendo dados estatísticos, ou informações sobre o funcionamento do SFH) meus agradecimentos. A amizade de Vivaldo Luis Conti, que me hospedou em sua casa neste período de pesquisa, tornou tudo mais agradável.

Minha eterna gratidão a Aracki e Leôncio Martins Rodrigues, pelos estímulos intelectuais, existenciais e amizade incondicional.

A todas essas pessoas, e muitas outras que nominalmente não me referi, meus agradecimentos.

Ao amor de Raquel, o estímulo maior.

Curitiba, junho de 1978.

Artur Indjaian

INTRODUÇÃO

No Capítulo 1, pretendi situar historicamente, através de declarações de intenções dos formuladores da Política Habitacional, o surgimento do SFH. Por outro lado, tentei caracterizar rapidamente a estrutura dos Programas Habitacionais do BNH.

No Capítulo 2, analisei o que considero o principal Programa Habitacional do SFH, o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), na medida em que constitui o principal fornecedor de recursos para a produção e o consumo de imóveis.

No Capítulo 3, tentei mostrar a importância do ramo Edificações da Indústria da Construção Civil na Recuperação, Expansão e Desaceleração da Acumulação de Capital nos últimos dez anos. Considero "ramo Edificações" a parcela da Indústria de Construção Civil especializada na produção da mercadoria "habitação", enquanto bem de consumo durável.

Finalmente, no Capítulo 4, procurei avaliar a Política Habitacional e as principais características de funcionamento do ramo Edificações no período recente.

CAPÍTULO I

A CRIAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O S.F.H. foi inspirado no "modelo americano que, à sua vez, teve suas origens no sistema de cooperativas e Bulding Societies da Inglaterra". (1) O Ministro do Planejamento do Governo Castelo Branco, Sr. Roberto Campos, baseado num trabalho encomendado a Mario Henrique Simonsen e José Luiz Bulhões Pedreira (2), elaborou um documento inicial da então chamada "Reforma Habitacional", que "foi posteriormente enriquecido com a contribuição dos órgãos técnicos do Ministério do Trabalho e sugestões da Secretaria de Serviços Sociais da Guanabara, de arquitetos e de empresários que atuam no setor imobiliário". (3) A participação do Ministério do Trabalho na elaboração do documento foi determinada pela existência de metas políticas no Plano Nacional de Habitação. Segundo declarações do Ministro do Trabalho, Sr. Arnaldo Sussekind em entrevista a jornalistas estrangeiros, transcrita no jornal "O Estado de São Paulo", de 07.06.64, o Plano Nacional de Habitação tinha duas importantes finalidades políticas:

"1º) O Governo quer mostrar ao trabalhador que a revolução Brasileira não foi realizada contra as reivindicações naturais da classe. O trabalhador continuará a ser para o Governo o homem mais importante da conjuntura social e econômica da Nação. A mudança foi favorável às classes assalariadas. Trata-se da total desmontagem da má-

-
- 1 - José Gonçalves Borges e Fábio Pucetti de Vasconcelos, "Habitação para o Desenvolvimento", Bloch Editores.
 - 2 - Luiz Viana Filho, "O Governo Castelo Branco", Livraria José Olímpio - Editora, p. 141 a 144.
 - 3 - "O Estado de São Paulo", 08.05.64.

quina política - partidaria que funcionava dentro do Ministério do Trabalho e dos Órgãos sindicais para favorecer uma minoria sindical.

- 29) Melhoramento das relações entre empregados e empregadores. Nos últimos anos a politização anormal da classe trabalhista terminou por distanciar as classes operárias da classe empresarial em detrimento da própria economia do País". (4)

As primeiras casas populares foram vendidas a trabalhadores sindicalizados com recursos do "Instituto Americano para o Desenvolvimento do Trabalho Livre". (5)

A Política Habitacional era fundamental na Política Trabalhista do novo Governo, que visava imprimir um caráter "assistencialista" ao Sindicalismo Brasileiro, através da venda de casas populares a trabalhadores sindicalizados. (6)

Um dos objetivos básicos da "Aliança para o Progresso" era "incentivar a construção de habitações populares". (7) As-

(4) Grifo meu

(5) O JB de 03.05.64 noticiava a disposição do Instituto Americano para o desenvolvimento do Sindicalismo Livre em destinar "10 milhões de dólares para a construção de casas econômicas destinadas a 5 mil operários de São Paulo. As casas serão colocadas a disposição de associados de 38 sindicatos paulistas". No dia 02.08.64 o JB informava um novo financiamento externo para a construção de casas populares: "A Secretaria de Serviços Sociais da Guanabara vai iniciar seu plano de construção de casa própria para trabalhadores sindicalizados, com financiamento do Instituto Americano para o Desenvolvimento do Sindicalismo Livre. A primeira entidade a ser beneficiada será o Sindicato dos Trabalhadores em Telégrafos e Comunicações".

(6) A participação dos trabalhadores sindicalizados no Plano Nacional de Habitação se daria basicamente através do programa de Cooperativas Habitacionais.

(7) Extraído de Marílio Marques Moreira, "Indicações para o Projeto Brasileiro", tempo brasileiro, p. 41.

sim sendo, a adoção de um programa habitacional acarretaria uma entrada de financiamentos externos que haviam sido desestimulados pelo ataque direto ao capital estrangeiro através da lei de remessas de lucros de 1962. Em junho de 1964 o Ministro do Planejamento, Sr. Roberto Campos, anunciava um empréstimo de Cr\$ 50 milhões concedido ao Brasil pela Aliança para o Progresso, "com o objetivo de apoiar o programa de estabilização, desenvolvimento e reformas". (8) A adoção de uma política econômica anti-inflacionária apregada pelo F.M.I. e um programa de Reformas (agrária, habitacional, tributária) inspirado na Aliança para o Progresso tinham como função estimular a confiança do capital estrangeiro. Após a concessão do empréstimo da Aliança para o Progresso, o Ministro do Planejamento declarava, otimista, que "o Governo Brasileiro, perfeitamente integrado no espírito de Punta Del Este (reunião do Conselho Interamericano Econômico e Social da Organização dos Estados Americanos que estabeleceu a "Aliança para o Progresso"), já está inspirando a confiança necessária para a obtenção de créditos externos". (9) Assim sendo, a chamada Reforma Habitacional se inseria numa política de estímulos ao Capital Estrangeiro através da adoção dos princípios estabelecidos pela Aliança para O Progresso, dirigida pelos Estados Unidos.

Em 1964 a Indústria de Construção Civil encontrava-se numa crise profunda. A partir de 1959 desaceleram-se efeitos multiplicadores do "pacote" de investimentos gerados pelos novos setores implantados a partir de 1957. A aceleração do processo inflacionário e o início da queda dos salários reais a partir de 1959, decorrentes da desaceleração global da Economia Brasileira, refletem-se no ramo Edificações da Indústria de Construção Civil através de uma queda acentuada da demanda de habitações.

A construção de casas para aluguel era desestimulada

(8) Jornal do Brasil de 26.06.64.

(9) Jornal do Brasil de 26.06.64.

pela existência de normas de proteção ao inquilinato (especialmente o congelamento de aluguéis). Da mesma forma, os inquilinos, com aluguéis subsidiados, não demandavam casas próprias. Assim sendo, a demanda de habitações era totalmente desestimulada pela proteção ao inquilinato. A solução para este problema foi a Nova Lei do Inquilinato (Lei 4494 de 25.11.64) que favorecia os proprietários de imóveis. Desta forma resolviam-se os principais problemas de demanda do ramo edificações. Estimulava-se a construção de casas para aluguel e a compra da casa própria pelos inquilinos.

Os financiamentos de imóveis a longo prazo limitavam-se aos empréstimos concedidos pelas Caixas Econômicas, vendas dos Institutos de Previdência Social e da Fundação de Casa Popular. Com a aceleração do processo inflacionário os financiamentos passaram a ter juros negativos reduzindo os recursos das entidades financiadoras e, portanto, limitando a concessão de novos financiamentos.

A solução para este problema foi a instituição da correção monetária nos financiamentos habitacionais, o que possibilitava uma defesa automática contra a inflação para as empresas ofertantes de crédito.

O Plano Nacional de Habilitação ao estimular o ramo edificações da Indústria de Construção Civil visava "ampliar o consumo de diversos materiais e produtos manufaturados, além de prover o mercado de empregos de mais amplas oportunidades". (10)

A geração de novos empregos era fundamental numa época de crise econômica e seria uma forma de contrabalançar o desemprego que surgiria com a política de estabilização de Campos de Bulhões. Há indícios de que Campos, tinha consciência do a-

(10) Extraído do resumo do programa de habitações populares elaborado pelos Ministros do Planejamento e do Trabalho do Governo Castelo Branco, publicado no jornal "O Estado de São Paulo" de 08.05.64.

profundamento da crise econômica em 1964 e que seria necessário absorver os trabalhadores desempregados através da Indústria da Construção Civil. (11)

Segundo o resumo do programa de habitações populares elaborado por Campos e Sussekind, "o problema de insuficiência de habitações populares é fundamentalmente de natureza financeira:

- a) Os adquirentes de casas populares não dispõem de poupanças em montante suficiente para pagá-los a vista, ou mesmo a prazo curto ou médio;
- b) Por conseguinte, essa massa da população só poderá obter habitação condigna se houver poupanças de outras pessoas que se interessam por estes investimentos, e se disponham a alugar as casas ou financiar a sua venda a longo prazo e juros baixos.
- c) O investimento em habitação, como forma de obter rendimento através do aluguel, foi praticamente eliminado no Brasil pelas leis do inquilinato e pela existência de outras aplicações mais lucrativas.
- d) O financiamento da venda de imóveis a longo prazo é praticamente inexistente no País por força de inflação, pois o credor se vê privado do seu capital na medida em que progride o aumento geral dos preços." (12)

(11) Cf. VIANA, op.cit., p.142

(12) Extraído de "O Estado de São Paulo" de 08.05.64.

Assim sendo, o financiamento do consumo de habitações seria a solução para o problema habitacional. A demanda de habitações estaria deprimida pelo fato de que não existiam financiamentos imobiliários de longo prazo.

O objetivo central do Plano Nacional de Habitação era estimular o investimento no ramo Edificações da Indústria de Construção Civil. O chamado "problema habitacional" se resumia na insuficiência de poupanças a curto e médio prazo, por parte dos consumidores de casas populares. A solução, portanto, seria a montagem de um sistema financeiro especializado no financiamento a longo prazo de casas populares: o Sistema Financeiro da Habitação. O fortalecimento da demanda de casas populares estimularia os investimentos do ramo Edificações e da Indústria de Materiais de Construção, gerando Renda e Emprego.

Resumindo o que foi visto até aqui, a montagem do SPH e do Plano Nacional de Habitação teve os seguintes objetivos centrais:

- a) Estimular os investimentos na Indústria da Construção Civil através de financiamentos habitacionais.
- b) Incentivar a entrada de capital estrangeiro na Economia Brasileira.
- c) Reorientar a atuação do Sindicalismo Brasileiro.

Os Programas Habitacionais do BNH são agrupados oficialmente em 3 grandes blocos:

- a) Área de interesse social
- b) Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)
- c) Refinanciamento ou Financiamento no consumidor de materiais de construção (RECON).

A faixa de interesse social inclui a Carteira de Operações de Natureza Social (COS) e a Carteira de Programas Habitacionais (CPH). Por intermédio da COS "o BNH concede recursos às Companhias de Habitação (COHAB), entidades vinculadas ao Poder Público, e objetivando a promoção de empreendimentos habitacionais destinados à população de renda familiar até 5 salários mínimos". (13) A CPH "é responsável pelas operações de financiamento, à produção e comercialização de unidades através de cooperativas, institutos de previdência social, caixas hipotecárias dos clubes militares, agentes de mercado de hipotecas e empresas". (14)

"As cooperativas habitacionais são associações sem fins lucrativos e com personalidade jurídica de direito privado, destinados a promover a construção de habitações a serem adquiridas por seus associados. Cooperativas de tipo aberto são as que congregam quaisquer pessoas e de tipo fechado são constituídas por pessoas de determinada profissão, classe ou corporação; é o caso das cooperativas sindicais e das carteiras hipotecárias dos clubes militares". (15)

A Resolução do Conselho de Administração do BNH, RC nº 94/66, que "aprova instruções para cooperativas habitacionais

(13) BNH, Relatório de Atividades em 1976, p. 14.

(14) BNH, Relatório de Atividades em 1976, p. 14

(15) BNH, relatório de 1969, p. 63, vol. 1.

dos operários" determinava em seu artigo 8º "a Cooperativa deve unir à sua denominação particular as palavras 'Cooperativa Habitacional dos Operários' em todos os seus atos, documentos, formulários e prospectos".

Segundo levantamento do BNH, publicado no relatório 1968, vol. III, existiam (em 1968) 169 Cooperativas Habitacionais. Em função da denominação das cooperativas podemos notar que a maioria das cooperativas eram constituídas de operários sindicalizados, num total de 102 (60,4%). Existiam 14 (8,3%) Cooperativas de militares e 14 Cooperativas de funcionários públicos. As 39 (23,1%) Cooperativas restantes não eram de trabalhadores sindicalizados, e pela sua denominação não eram constituídas por militares ou funcionários públicos. A distribuição regional das cooperativas era a seguinte:

Minas Gerais	43
São Paulo	30
Guanabara	27
Rio Grande do Sul	23
Rio de Janeiro	7
Santa Catarina	6
Pernambuco	6
Paraná	5
Distrito Federal	5
Bahia	4
Goiás	4
Pará	3
Rio Grande do Norte	2
Mato Grosso	1
Paraíba	1
Espírito Santo	1
Ceará	1
Maranhão	1

Em 1970 (16), existiam 230 Cooperativas Habitacionais, assim distribuídas:

Operários	135	38,7%
Militares	21	9,1%
Func. Públicos	17	7,4%
Outras	57	24,8%
	<hr/>	
	230	

A distribuição regional era a seguinte:

Minas Gerais	57
São Paulo	37
Guanabara	30
Rio Grande do Sul	26
Bahia	13
Paraná	8
Pernambuco	8
Santa Catarina	7
Espírito Santo	7
Distrito Federal	7
Mato Grosso	5

A importância relativa das "Cooperativas Habitacionais de Operários", em termos de número de instituições existentes, permanece elevada no período 1968-70 (em torno de 60%).

A partir de 1971 ocorre um crescimento significativo das Cooperativas do tipo aberto (17), com o início da atuação dos agentes financeiros do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) no Programa de Cooperativas Habitacionais, o que comprometeu o caráter "popular" deste Programa.

(16) BNH, Relatório 1970, p. 142 a 161, vol. II.

(17) Segundo o BNH, este tipo de Cooperativas "congregam quaisquer pessoas"

A elevada participação relativa de Cooperativas Sindicais (em termos de número de cooperativas) não determina uma elevada participação de aplicações do BNH neste Programa. Em 1967, o valor de aplicações realizadas em Cooperativas Sindicais foi de Cr\$ 12.397.000,00 (preços de dezembro de 1967), enquanto que as aplicações em Cooperativas Abertas foi de Cr\$ 37.105.000,00. As Cooperativas Sindicais receberam 3,0% das aplicações em Programas Habitacionais do BNH, enquanto que as Cooperativas Abertas receberam 8,9% (18). Segundo dados provisórios do "Resumo de Atividades de 1967" do BNH, em 1967 foram realizados 1.917 contratos de "Habitação para Operários Sindicalizados" e 13.214 contratos de "Habitação para pessoas de renda média" (Cooperativas Abertas). (19)

A partir destes dados, pode-se concluir que o Programa de Cooperativas para Operários Sindicalizados teve um papel irrelevante nos Programas Habitacionais do BNH.

A concentração regional (especialmente nos estados de Minas Gerais, São Paulo e Guanabara) na distribuição Nacional das Cooperativas Habitacionais reflete o maior grau de sindicalização de operários (que por sua vez é reflexo do desenvolvimento industrial) existentes nestes estados.

O RECON é utilizado fundamentalmente por famílias de renda elevada, e visa a construção e/ou ampliação de residências de luxo e de veraneio. Este programa é administrado pelo sistema bancário.

O SBPE é a área de atuação mais dinâmica do SFH. de 1966 a 1975 o SBPE participou em 80,8% no valor total de financiamentos do SFH. (20) O SBPE manteve, desde o seu início, elevada participação do seu volume de empréstimos no total do SFH. Trata-se de um resultado esperado, em virtude de atuar para uma fai-

(18) Cf. BNH, "Resumo das Atividades de 1967", p. 48.

(19) Cf. Quadro nº 5 do citado relatório.

(20) Ver quadro 19.

xa de renda mais elevada e de realizar, em consequência, financiamentos de valores médios superiores aos dos demais programas". (21).

O SBPE teve um papel crucial no financiamento de habitações para o mercado de imóveis de luxo, e portanto para as principais empresas do ramo Edificações da Indústria de Construção Civil. Assim sendo, vamos nos deter (no próximo capítulo) na análise do SBPE.

(21) João Gonsalves Borges e Fábio Pucceti de Vasconcellos, "Habitação para o Desenvolvimento". Bloch Editores, p. 209.

CAPÍTULO 2

ANÁLISE DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

As Instituições Financeiras do SBPE são:

- a) Caixas Econômicas Federal e Estaduais
- b) Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI)
- c) Associação de Poupança e Empréstimo (APE).

As Caixas Econômicas são Instituições Financeiras tradicionalmente vinculadas ao financiamento de casas próprias e com uma experiência significativa em depósitos de poupança. Com a criação do SFH, as Caixas passaram a ser os maiores agentes de captação de poupança, ocupando uma posição de liderança nas operações de financiamento habitacional.

As Sociedades de Crédito Imobiliário, criadas pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, são organizadas sob a forma de Sociedades Anônimas e estão sujeitas às normas do BNH e do Banco Central. Financiam a produção (capital de giro) e a venda (financiamento de consumo) de habitações. (1)

As Associações de Poupança e Empréstimo, têm como finalidade propiciar a aquisição de casa própria aos seus associa-

(1) Infelizmente não foi possível obter dados sobre a participação relativa entre financiamentos destinados à produção e financiamentos destinados ao consumo. Suporemos, então, para efeito de análise, que durante a recuperação, o financiamento à produção é superior ao financiamento ao consumo. No período de expansão existe um equilíbrio entre as duas formas de financiamento. A partir do "auge" tende a existir uma predominância de financiamentos ao consumo, devido a desaceleração da taxa de investimento no ramo Edificações.

dos, através da captação de recursos provenientes de Cadernetas de Poupança e Cédulas Hipotecárias. Os depositantes adquirem vínculo societário, recebendo dividendos anuais.

As principais fontes de recursos do SBPE são os Recursos do Público (Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias) e os Recursos do BNH (Refinanciamentos Imobiliários)

Na fase inicial de funcionamento do SFH os empréstimos do BNH (Refinanciamentos Imobiliários do BNH) ao SBPE tiveram uma importância crucial nos financiamentos imobiliários. Em 1968, por exemplo, a relação Refinanciamentos do BNH/financiamentos Imobiliários do SBPE alcançava 0,55 (ver quadro 10) enquanto que a relação Recursos do Público/Financiamentos Imobiliários era de 0,63 (quadro 13).⁽¹⁾

O extraordinário crescimento das Cadernetas de Poupança nos últimos anos garantiu-lhes uma participação de 0,83 nos financiamentos imobiliários do SBPE em 1974 (ver quadro 9). As Letras Imobiliárias, em crise desde 1971, participaram em 1974 com apenas 0,09 nos financiamentos (quadro 12), enquanto que os recursos do BNH atingiram 0,27 dos financiamentos (quadro 10). Assim sendo, o crescimento das Cadernetas de Poupança, apesar de intenso, não garantiu ao SBPE uma autonomia uma captação de recursos; os empréstimos do BNH continuam sendo fundamentais para o funcionamento do SBPE.

As associações de Poupança e Empréstimo e as Sociedades de Crédito Imobiliário são as instituições do SBPE que, respectivamente, apresentam os maiores graus de endividamento. A

(2) As relações apresentadas nos quadros 9, 10, 12 e 13 não são percentuais, pois refletem apenas a participação de cada tipo de recurso no total financiado pelo SBPE. Relações superiores a 1 indicam que os recursos captados foram superiores às aplicações. De qualquer forma, as relações refletem a importância relativa das principais fontes de recursos do SBPE.

participação dos recursos do BNH no passivo das Associações de Poupança e Empréstimo era de 59,91% (ver quadro 14), em 1972, em pleno "bom" imobiliário. A participação de Recursos de Terceiros era de 64,67%. As sociedades de Crédito Imobiliário, durante aquele ano, obtiveram 33,41% dos seus recursos se endividando com o BNH (quadro 15).

Os recursos do BNH que representavam em 1968 e 1969, respectivamente, 18,02% e 18,92% do passivo da CEF, decrescem para 2,79% em 1975, indicando uma significativa independência da CEF em relação ao BNH (quadro 16).

A participação dos recursos do BNH no passivo das Caixas Econômicas Estaduais é elevada nos anos de 1968 e 1969 (cerca de 19% do passivo), decrescendo continuamente até atingir 3,8% em 1975 (quadro 16).

Para avaliar o grau de dependência das instituições do SBPE com relação aos empréstimos do BNH, consideraremos outros indicadores.

Até aqui se considerou a participação relativa dos empréstimos no total do passivo (ou ativo) das instituições componentes do SBPE, o que permitiu avaliar o seu grau de endividamento. Doravante, utilizaremos como ponto de referência os financiamentos imobiliários, visando indicar a origem dos recursos financeiros que possibilitaram o crescimento do ramo Edificações nos últimos anos.

As Sociedades de Crédito Imobiliário apresentam uma dependência crescente em relação aos empréstimos do BNH. Um dos determinantes desta dependência foi o fracasso observado a partir de 1971 na colocação de letras imobiliárias (ver quadro 12). A relação Cadernetas de Poupança/Financiamentos Imobiliários mostra-se crescente, especialmente a partir de 1973 (quadro 9), não compensando, porém, o fracasso das letras imobiliárias.⁽³⁾ A

(3) Em 1976 a relação Letras Imobiliárias/Financiamentos Imobiliários era de 0,03 (quadro 12).

participação do BNH (através de refinanciamentos imobiliários) foi fundamental no "boom" imobiliário de 1972 a 1974 na medida em que a captação de recursos do Público (Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias) apresentou neste período os menores índices de toda a série (1967-1976). (ver quadro 13).

Observando-se a relação refinanciamentos do BNH/Financiamentos Imobiliários das Caixas Econômicas (quadro 10), nota-se que esta relação é elevada e crescente até 1968. A partir de 1969, apesar da participação do BNH continuar elevada (0,34), a necessidade de empréstimos das Caixas Econômicas se torna decrescente. Pelo quadro 9, nota-se que a partir de 1971, a relação Cadernetas de Poupança/Financiamentos Imobiliários é superior a 1, indicando que a captação de Cadernetas foi superior às aplicações imobiliárias. Em 1972 esta relação se mostra surpreendentemente elevada, atingindo 1,87.

Finalmente, as Associações de Poupança e Empréstimo não apresentaram um desempenho satisfatório no período, permanecendo dependentes dos recursos do BNH e com uma captação de poupança inexpressiva com relação às suas necessidades de efetuar financiamentos (ver quadros 9 e 10).

Do exposto, percebe-se claramente que o funcionamento do SBPE exige um permanente "socorro" do BNH. O SBPE não conseguiu a autonomia (através de captação de recursos junto ao público) desejada pelos seus criadores.

A participação dos recursos do BNH nos financiamentos imobiliários do SBPE foi crucial: no início da fase de recuperação (1967/68), quando a relação refinanciamentos do BNH/Financiamentos Imobiliários atingiu, respectivamente, 0,52 e 0,55, e no auge (1972), quando esta relação atingiu 0,47. Em nenhum outro ano, do período 1966 a 1976, a ajuda do BNH foi tão elevada quanto nos anos de recuperação (1967/68) e de "auge" (1972). Assim sendo, pode-se concluir que os recursos do BNH foram fundamentais na concessão de financiamentos imobiliários do SBPE. Os recursos que o BNH repassou ao SBPE são os depósitos do FGTS, que

o Banco administra e que representam sua principal fonte de recursos. Pelo quadro 17, nota-se que o FGTS representou aproximadamente, 80% dos recursos do BNH entre 1968 e 1973.

O SBPE é o principal fornecedor de recursos para a construção e financiamento da casa própria, dentro do SFH. Entre 1966 e 1975, o SBPE financiou 511.118 unidades habitacionais, o que representa 41,59% do número de financiamentos imobiliários cedidos pelo SFH (ver quadro 18). Se for incluído o número de financiamentos concedidos através do Programa RECON (financiamentos ao consumidor de materiais de construção através do sistema bancário), obter-se-á a percentagem de 50,45. A importância do SBPE não decorre somente destes números. Para se avaliar o papel desempenhado pelo SBPE na dinâmica do ramo Edificações, deve-se considerar ainda o valor dos financiamentos concedidos.

Pelo quadro 19, percebe-se a importância do SBPE nos financiamentos do SFH. Em 1968, ano de recuperação acelerada da taxa de investimentos no ramo Edificações, o SBPE participou com 45,83% do total de financiamentos do SFH. A participação relativa do SBPE é crescente em todo o período de expansão do ciclo, atingindo no auge (1972) 78,56% do valor dos financiamentos do SFH. O SBPE financiou, entre 1966 e 1975, 511.118 unidades habitacionais, aplicando Cr\$ 92.691,6 milhões.⁽⁴⁾ A Carteira de Operações de Natureza Social (COS) e a Carteira de Programas Habitacionais (CPH) financiaram 601.722, no valor de Cr\$ 14.088 milhões (11,63% dos financiamentos imobiliários do SFH). Finalmente, o Programa RECON financiou 108.829 unidades habitacionais no valor de Cr\$ 9.086,1 milhões. Assim sendo, fica evidente que o elevado valor unitário dos financiamentos do SBPE, dirigiu-se, sem sombra de dúvidas, a imóveis de luxo.

Das instituições integrantes do SBPE, as que mais se destacaram em termos de número e valor de financiamentos imobiliários foram as Caixas Econômicas e as Sociedades de Crédito

(4) Valores correntes. Fonte: quadro 19.

Imobiliário (quadros 8 e 20). A participação relativa das Caixas Econômicas foi muito inferior àquela que se poderia esperar em função de sua participação na captação de Cadernetas de Poupança. Em 1972, as Caixas Econômicas registraram uma participação relativa de 79,38% no Mercado de Cadernetas de Poupança (quadro 4). Por outro lado, apenas 23,2% dos financiamentos imobiliários do SBPE naquele ano foram efetuados pelas Caixas Econômicas (quadro 8). O que explica esta defasagem entre a captação e a aplicação de recursos é o crescimento dos financiamentos imobiliários das Caixas Econômicas não enquadráveis no SFH (esses financiamentos concedidos através das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas, serão analisados adiante).

As Sociedades de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Empréstimo registraram um crescimento acentuado a partir de 1972, ocupando o mercado abandonado pelas Caixas Econômicas. O que permitiu este crescimento foi o crescente individuamento destas instituições com o BNH e, por outro lado, e crescimento dos financiamentos fora do SFH por parte das Caixas Econômicas.

O quadro 21 mostra o valor médio dos financiamentos imobiliários concedidos pelo SBPE. Apesar da fragilidade analítica de valores médios, pode-se perceber que as Associações de Poupança e Empréstimo registram as maiores médias, seguidas pelas Sociedades de Crédito Imobiliário e Caixas Econômicas.

Pode-se perceber melhor a concentração de financiamentos das Associações de Poupança e Empréstimo nas faixas superiores do mercado através do quadro 22. A participação relativa do número de contratos concedidos aos mercados "médio" e "superior" mantém-se elevada durante todo o período 1969-1973, superando 90% do número total de financiamentos. As Caixas Econômicas e as Sociedades de Crédito Imobiliário foram sofisticando paulatinamente seus financiamentos imobiliários, desviando recursos que eram destinados ao mercado "econômico" em direção ao mercado "superior", enquanto que a participação relativa do mercado "médio" mantém-se praticamente inalterada. (5)

(5) Esta classificação dos mercados foi utilizada pelo BNH até 1974. A explicação se encontra na legenda do quadro 22.

A concentração dos financiamentos imobiliários nas faixas superiores do mercado, realizada pelo SBPE, comprometeu o caráter social do SFH. Como foi visto, a importância do SBPE no SFH foi crescente no período 1968/1975. Assim sendo, sua atuação teria que se refletir, forçosamente, no desempenho do SFH. O quadro 23 mostra um crescente aumento da participação dos mercados "médio" e "superior" nos financiamentos do SFH, em valor, enquanto os mercados "popular" e "econômico" sofrem uma contínua redução. O mesmo processo ocorre com o número de unidades habitacionais financiadas pelo SFH (quadro 24). Confirma-se, desta forma, a importância dos imóveis de luxo na produção do ramo Edificações.

As Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas reforçaram o fluxo de créditos para a construção a aquisição de imóveis de luxo, através do financiamento de imóveis com valor superior a 3.500 UPC's (limite do SFH). As Carteiras Hipotecárias constituem-se num poderoso sistema de financiamento, independentemente do SFH, baseado na Tabela Price, que, em relação ao Sistema SAC utilizado pelo SFH, propicia prestações iniciais menores e, portanto, uma renda familiar menor. O Sistema SAC tem prestações iniciais mais elevadas, porém decrescente devido ao risco de atrasos e falta de pagamentos pelos mutuários. O alto valor dos imóveis financiados pelas Carteiras Hipotecárias, minimizava este risco, o que possibilitou a adoção da Tabela Price. Por outro lado, não havia restrições quanto à propriedade de outros imóveis no mesmo município no Sistema das Carteiras Hipotecárias. Este fato estimulava a especulação imobiliária, na medida em que muitos proprietários compravam imóveis para alugar através dos financiamentos das Carteiras Hipotecárias.

Dois empresários do ramo Edificações em entrevista realizada pela revista Exame de 08.02.78, defenderam a adoção da Tabela Price em substituição ao Sistema de Amortização Constante solução que vem sendo vigorosamente negada pelo BNH. Segundo o Diretor de Planejamento do BNH, Sr. Luiz Sande, "o SAC é o melhor sistema, não só por permitir uma redução real no valor da prestação ao longo dos anos mas, também, por impedir que o com-

prador de um imóvel entre em um esquema de financiamento (a Tabela Price), que poderá tornar a dívida insuportável". (6) Para os empresários, "as razões da preferência do BNH são outras", é que segundo eles, o SAC possibilita um giro mais rápido dos recursos e um retorno mais imediato do financiamento concedido. Além disso, eles argumentam que a Caixa Econômica Federal (CEF) sempre adotou a Tabela Price com bons resultados. O argumento nos parece relevante na medida em que a circulação do capital empregado nos financiamentos imobiliários efetuados pela SAC, é mais rápida, como se pode perceber pelo quadro 25. Isto reforça a idéia de que o BNH ao adotar o SAC preocupou-se com a redução do "risco" dos financiamentos.

Por outro lado, o SAC aumenta a rentabilidade do SFH na medida em que as trocas de imóveis se tornam mais frequentes, pela diversificação do consumo, pois os juros que um mutuário paga pelo SAC até o 6º ano de financiamento (cálculo da revista citada) são significativamente superiores aos que seriam pagos pela tabela Price. Em suma, a adoção do SAC está ligada à diminuição do risco e ao aumento da lucratividade do capital empregado em financiamentos imobiliários.

A única desvantagem, em relação ao SFH, do sistema formado pelas Carteiras Hipotecárias é a ausência de subsídios (devolução de 12% das prestações anuais) [via devolução do imposto de renda. Esta desvantagem, porém, não foi um obstáculo para a atuação das Carteiras Hipotecárias que monopolizavam o financiamento de imóveis com valor superior a 3.500 UPC's. (7)

A importância das Carteiras Hipotecárias no financiamento do subsetor Edificações pode ser notada no quadro 26. Do total de financiamentos imobiliários concedidos ao subsetor Edificações no período de 1971 a 1975, 17,63% foram efetuados atra-

(6) Exame, 08.02.78, p. 30.

(7) Deve-se observar que os subsídios foram introduzidos, a partir de 1974, na tentativa de amenizar a crise do ramo Edificações.

vês das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas. Desta forma, as Carteiras Hipotecárias, junto com os financiamentos do SBPE, viabilizaram o extraordinário crescimento da produção e comercialização de imóveis de luxo.

A Caixa Econômica Federal liderou durante o período a concessão de financiamentos hipotecários. Nos anos de 1972 e 1973, auge do "boom" imobiliário, os financiamentos imobiliários da Caixa Econômica Federal não enquadráveis no SFH superaram de forma acentuada os seus financiamentos enquadráveis no SFH (quadro 27). Este fato explica a elevada relação "Cadernetas de Poupança/Financiamentos Imobiliários através do SFH" da CEF no período. Através do quadro 9, nota-se que esta relação atingia 1,77% em 1972. Portanto, a CEF concedeu financiamentos imobiliários fora do SFH, com recursos do SFH, isto é, das Cadernetas de Poupança. O mesmo ocorreu com as Caixas Econômicas Estaduais, de modo mais acentuado. Em 1972, aproximadamente metade dos recursos captados através de Cadernetas de Poupança foram destinados aos financiamentos das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas Estaduais (8) (ver quadro 9).

(8) Esta distorção do funcionamento do SFH foi corrigida, temporariamente, com a Resolução 386 do CMN e RD 40/76 do BNH.

CAPÍTULO 3

O DESEMPENHO RECENTE DO RAMO EDIFICAÇÕES

Neste capítulo a nossa análise se concentrará, basicamente, no desempenho do ramo Edificações no Estado de São Paulo, devido à importância econômica do Estado de São Paulo em termos de desenvolvimento industrial. Por outro lado, uma análise do ramo Edificações a nível nacional seria influenciada pelos chamados "desequilíbrios regionais", o que determina características singulares para os mercados imobiliários de cada região. Um estudo detalhado do funcionamento dos mercados regionais do ramo Edificações da Indústria da Construção Civil, ultrapassaria os limites de nosso trabalho na medida em que exigiria uma análise de situações regionais concentradas. De qualquer modo, acreditamos que, apesar das limitações, provenientes de uma análise baseada no comportamento do mercado imobiliário do Estado de São Paulo, as principais conclusões deste trabalho podem ser generalizadas a nível nacional.

Como indicador das decisões de investir no ramo Edificações, utilizaremos as licenças para construir. A partir destes dados poderemos delimitar o início e o término do ciclo de expansão recente do ramo Edificações.

O mercado do ramo Edificações se divide em duas partes distintas: Mercado de Imóveis Populares e Mercado de Imóveis de Luxo. O que define cada tipo de mercado não é simplesmente o grau de sofisticação do produto, mas as categorias de demanda em que se baseiam estes mercados, isto é, salários e lucros. Em outras palavras, o Mercado de Imóveis Populares se assenta na demanda exercida pelos salários, enquanto que o Mercado de Imóveis de Luxo se baseia na demanda exercida pelos lucros (incluindo-se os ordenados). Para avaliarmos a importância relativa destes tipos de mercado, utilizaremos o valor dos financiamentos habitacionais. Os financiamentos da Carteira de Operações de Natureza

Social se destinam a famílias com renda de 0 a 5 salários mínimos; configurando o Mercado de Imóveis Populares. A Carteira de Programas Habitacionais financia imóveis para famílias com renda superior a 5 salários mínimos. (1) A rigor não poderíamos considerar estes financiamentos como destinados ao mercado de imóveis populares, porém, em função da classificação oficial do BNH, que inclui a CPH na chamada "faixa de interesse social", incluiremos os financiamentos da CPH no Mercado de Imóveis Populares. (2) Os financiamentos do SBPE, atualmente com limite estabelecido em 3.500 UPC, definem claramente os financiamentos destinados ao mercado de imóveis de luxo. Da mesma forma, os financiamentos das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas, devido às características que assumiam (3) foram destinados aos imóveis de luxo.

(1) Segundo a "Curva de Distribuição da Renda Familiar do IPEA", utilizada no "Resumo de Atividades de 1967" do BNH, para projetar a necessidade de habitações no triênio 68/70, a distribuição da renda era a seguinte:

Classes (salários mínimos)	Porcentagem do número de famílias por faixa de renda
0 - 1,15 Baixa Renda	33,50
1,15 - 4,31 Média Inferior	55,03
4,31 - 33,75 Média Superior	11,47
	100,00

Assim sendo, nos parece razoável considerar que acima de 5 salários mínimos a demanda existente é por imóveis de luxo.

- (2) A CPH financia basicamente imóveis para a classe média. Como sua importância relativa é reduzida ao longo do ciclo, para efeitos de análise podemos manter este programa na "faixa de interesse social".
- (3) Ver Capítulo 2.

As crises periódicas das Economias Capitalistas se manifestam, inicialmente, através de uma redução na acumulação do Capital. O excesso do capital acumulado pressiona a taxa de lucro que ao se reduzir desestimula, temporariamente, a Acumulação de Capital. (4) A crise na Acumulação de Capital se manifesta ao nível de circulação através de uma redução da renda (massa de lucros e massa de salários). A massa de lucros se reduziria devido à redução do investimento (ver Kalecki). A massa de salários se reduziria inicialmente através do emprego e, posteriormente, em decorrência da elevação do exército industrial da reserva que pressionaria o mercado de trabalho (ver Marx). Assim sendo, a crise que inicialmente é determinada no nível da Produção (redução da Acumulação de Capital), se manifesta a nível da Circulação (redução da demanda), aguçando os problemas surgidos ao nível da produção.

A partir desta resumida visão teórica das crises capitalistas, tentaremos indicar o comportamento recente do ramo Edificações na Economia Brasileira.

Segundo João Manuel Cardoso de Mello e Luiz Gonzaga de Mello Belluzzo, em artigo publicado na revista "Escrita Ensaio" nº 2, intitulado "Reflexões sobre a Crise Atual", "a taxa de expansão do setor de duráveis já em 1972 começa a dar mostras do desfalecimento. Um declínio mais acentuado deste setor foi impedido quer pelo ritmo da acumulação da indústria de bens de produção, quer por uma política econômica francamente expansionista em suas dimensões fiscal e monetária. Em suma, o auge do ciclo pode ser explicado pela combinação da aceleração vertiginosa do crescimento da indústria de bens de produção e pela política econômica que conseguiram manter a demanda de duráveis em um pata-

(4) "A depreciação periódica do capital existente meio iminente ao modo capitalista da produção, de obter a queda da taxa de lucro e acelerar acumulação do valor-capital pela formação de capital novo, perturba as condições dadas em que se efetua o processo de circulação e reprodução do capital, e assim a acompanhada de paradas súbitas e crises do processo de produção Karl Marx, "O Capital", Ed. Civilização Brasileira, livro 3, vol. 4, p. 287".

mar bastante elevado, ainda que a uma taxa declinante.

O declínio da taxa de acumulação do setor de duráveis começa a arrastar os demais setores, já no final de 1973, num momento em que a capacidade instalada da indústria de bens de produção estava se ampliando em resposta às decisões de investir tomadas durante o auge 72/73... Em 1975, a crise já é por demais patente, uma vez que o investimento privado sofre corte substancial.⁽⁵⁾

A acumulação de capital no ramo Edificações pode ser avaliada a partir das licenças para construir, autorizadas pelas Prefeituras. Consideramos apenas as licenças autorizadas no Capital do Estado de São Paulo. Pelo quadro 28, percebe-se que a recuperação do ramo Edificações inicia-se em 1968, quando o crescimento do número de licenças foi superior em 43,01% ao registrado em 1967, no município de São Paulo. A partir de 1973 registra-se um decréscimo no número de licenças (-35,69%), refletindo a redução no ritmo de Acumulação de Capital no ramo Edificações. Já em 1972, a taxa de expansão das licenças registrou uma diminuição em seu ritmo de crescimento, em comparação com o ano anterior. Em 1971, o número de licenças cresceu 50,6%, enquanto que em 1972 o crescimento foi de 12,89%. Assim sendo, as observações dos professores João Manuel Cardoso de Mello e Luiz Gonzaga de Melo Belluzzo, reproduzidas acima, sobre a Crise Atual são extremamente elucidativas.

Em termos absolutos, em 1974 o número de licenças para construir foi inferior aos níveis de 1967. A crise no ramo Edificações já é evidente.

O "Resumo das Atividades de 1967", publicado pelo BNH em janeiro de 1968, ilustra as dificuldades de montagem do SBPE. Antecipando-se às críticas, o documento alertava que "seria imprudente esperar resultados ainda mais expressivos na atual fase

(5) Cf. p. 25 da revista citada.

de montagem do sistema e de início de captação de recursos em maior escala.

A montagem de todo o Sistema Financeiro, embora se desenvolva aceleradamente, ainda não terminou. A autorização para funcionamento das Sociedades de Crédito Imobiliário pelo Banco Central, iniciada em meados de 1966, só se consumou no primeiro trimestre deste ano (1967). A aprovação do esquema de Associações de Poupança e Empréstimo, pelo Conselho Monetário Nacional, só se deu no segundo trimestre deste ano (1967). A utilização da rede bancária ainda não pode ser feita pela forma ampla. Assim, a distribuição dos recursos captados sofreu e ainda sofre a carência de agentes experimentados e eficientes. (6)

Por sua vez, os investimentos em habitação tem um prazo de maturação que varia de 6 a 24 meses, dependendo do tipo de unidade habitacional. (7) Isso, sem contar com os atrasos provocados pela terrível burocracia municipal e cartorial.

Por outro lado, os recursos inicialmente disponíveis pelo BNH eram absolutamente insuficientes para a magnitude do problema.

A utilização de recursos do FGTS veio, sem dúvida, melhorar substancialmente as perspectivas para equacionamento do problema (habitacional) porém, nem mesmo essa massa de recursos que a muitos parece exagerada, permitirá um ataque ao problema em escala desejável. A Poupança privada continuará a caber a parcela maior na solução do problema." (8) Após este breve relato de

(6) O trecho acima, grifado por nós, parece indicar a existência de uma relutância do capital bancário em aderir ao SFH.

(7) O tempo de produção de imóveis de luxo, devido à fase de acabamento, é maior que o tempo necessário à construção de casas populares.

(8) Conforme BNH, "Resumo das atividades de 1967", p. 5 e 6. Adiante veremos que a poupança privada só começou a ter uma "parcela" maior na solução do problema a partir de 1974, quando a indústria de Construção Civil entrou em crise.

um expectador oficial da época, podemos constatar que o ano de 1967 não foi um ano de "arranque" do SFH, mas de término da montagem do SFH que permitiria a recuperação do ramo Edificações a partir de 1968. Em 1968, ano da recuperação do ramo Edificações, a participação relativa dos financiamentos destinados a imóveis de luxo (SBPE + RECON) no Estado de São Paulo alcançava 56,9% do total de financiamentos imobiliários (quadro 45). No auge do ciclo (em 1972) 77,24% dos financiamentos imobiliários foram destinados a imóveis de luxo. Se incluimos os financiamentos concedidos pelas Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas, que como sabemos financiavam imóveis de valor superior aos do SFH, a participação dos imóveis de luxo no total de financiamentos alcança 96,65%, em 1972. (9)

As informações existentes sobre o valor dos financiamentos imobiliários para toda Economia Brasileira em 1968 (quadro 19) indicam que apenas 13,75% foram destinados para casas populares, através da COS. Os imóveis de luxo absorveram 54,93% dos financiamentos, restante 31,32% para financiamentos da CPH, que como sabemos destinam-se para as classes médias urbanas. (10) Assim sendo, fica evidente que a Recuperação da Economia Brasileira, no que se refere à contribuição do ramo Edificações, foi possível devido aos investimentos para a produção de imóveis de luxo.

Os investimentos do BNH em conjuntos habitacionais populares não desempenharam um papel relevante no fortalecimento da Indústria da Construção Civil a partir de 1968. Os conjuntos habitacionais populares não representam um papel anti-recessivo entre 1965 e 1967, período final da crise iniciada em 1962, no que diz respeito à geração de Renda e Emprego no Estado de São

(9) Não obtivemos o valor dos financiamentos hipotecários das Caixas em 1968.

(10) Segundo o Relatório do BNH em 1968, a COS havia efetuado apenas 10,6% dos Investimentos Habitacionais no ano da Recuperação (ver quadro 34), enquanto que a Superintendência de Agentes Financeiros (SAF), órgão do BNH coordenador do SBPE, participou com 57,9% dos investimentos em 1968 (participação semelhante à registrada no Estado de São Paulo: 56,9%).

Paulo. Pelo quadro 45, percebe-se que o número de casas populares financiadas no Estado de São Paulo durante a crise foi insignificante, não totalizando 10.000 unidades entre 1965 e 1967.

A desaceleração da Acumulação de Capital na Economia Brasileira a partir de 1973 é reflexo da Superacumulação de Capital da fase de Expansão, especialmente no "auge" do ciclo (1972). Nos setores líderes da Acumulação, houve um crescimento da capacidade produtiva à frente da demanda existente. A acumulação financeira propiciada pela elevada rentabilidade da acumulação produtiva efetuados na Expansão, supera as oportunidades de acumulação produtiva, intensificando a demanda especulativa de ativos financeiros,⁽¹¹⁾ especialmente terrenos. A especulação imobiliária se acelera no auge do ciclo, o que para o ramo Edificações significa um aumento de custos de produção e possibilidades de acumulação improdutivo de estoques (terrenos). Deve-se notar que o ramo Edificações também foi responsável pela aceleração da especulação imobiliária na medida em que, no auge do ciclo, impulsionado pelas altas margens do lucro, passa a acumular estoques de terrenos, visando inicialmente acumular produtivamente. A evolução do processo especulativo, porém, pressiona os custos de produção e, portanto, os preços das mercadorias do ramo Edificações. O preço dos imóveis começa a crescer à frente do crescimento da demanda. As limitações nos prazos de financiamento, e a reduzida capacidade de endividamento das classes médias urbanas, com a aceleração do processo inflacionário, determinam uma rigidez ao crescimento da demanda. A superacumulação financeira surge e impede o prosseguimento da acumulação produtiva no ramo Edificações.

A desaceleração da Acumulação de Capital no ramo Edificações se reflete negativamente na Indústria de Materiais de Construção, no setor terciário ligado à comercialização de imó-

(11) A crise do Mercado de Capitais (1971), reforçou a demanda especulativa de terrenos.

veis e no SBPE. A Política Econômica tenta diminuir a defasagem entre o crescimento dos preços e da demanda, através de subsídios provenientes do Imposto de Renda para os consumidores de habitações (devolução de 12% das prestações anuais pagas a partir do Decreto Lei 1358 de 12.11.74). Em 1976, através da Resolução 386, o Conselho Monetário Nacional tenta atacar o crescimento dos preços dos imóveis, porém, a crise do ramo Edificações e do padrão de acumulação recente da Economia Brasileira já é profunda. A Política Econômica não consegue controlar os preços dos imóveis na medida em que não ataca a essência do problema: a Especulação Imobiliária.

Na crise, os preços dos imóveis novos não se reduzem devido à Especulação Imobiliária. As empresas do ramo Edificações, sem problemas financeiros graças à especulação (acumulação improdutiva), não precisam liquidar estoques, e, portanto, ficam aguardando a revogação das medidas restritivas da Política Econômica (limite de financiamentos do SFH, reabertura de financiamentos da Caixa Econômica, etc.) e o revigoramento da demanda de seus produtos. A Especulação Imobiliária garante a rentabilidade das grandes empresas na medida em que existe a possibilidade de realização de loteamentos, comercialização de lotes improdutivos, arrendamento de lotes, etc. Em suma, a Especulação Imobiliária garante a lucratividade (proveniente de Investimentos Improdutivos) das empresas do ramo Edificações e impede o prosseguimento da Acumulação Produtiva. Isto é possível porque a Superaacumulação do Capital no ramo Edificações é uma superprodução de mercadorias (imóveis) e uma superacumulação de insumos (terrenos) que funcionam como ativos financeiros. Assim sendo, o mesmo processo (Especulação Imobiliária) tende a produzir efeitos contraditórios sobre a rentabilidade do ramo Edificações na crise. Impede a Acumulação Produtiva e estimula a Acumulação Improdutiva.

Os recursos do FGTS aplicados no financiamento de imóveis de luxo constituíram a base da expansão acelerada do Investimento Produtivo do ramo Edificações a partir de 1967/68. Os recursos provenientes de Caderneta de Poupança tiveram um papel

relevante na fase de auge do ciclo de expansão e superaram o volume de recursos do FGTS apenas no período de crise de Economia Brasileira (1975). Os recursos do FGTS foram repassados a baixos custos para as entidades do SBPE, constituindo a principal fonte de recursos para os financiamentos imobiliários. A liderança do ramo Edificações (ao lado da Indústria Automobilística) no padrão de Acumulação de Capital recente foi decisivamente aliçada na utilização do FGTS. O financiamento ao consumo de imóveis do ramo Edificações era fundamental para a realização dos elevados lucros, e portanto da Acumulação de Capital no ramo Edificações. A concentração da renda e o financiamento de longo prazo do BNH forneceram um mercado, limitado em relação à população do País mas [extremamente] dinâmico em termos absolutos graças à diversificação do consumo. Se recordarmos quais eram os componentes da "cesta de consumo" da classe média alta no período 68-74, notaremos que a habitação e os automóveis absorveram a maior parcela da renda desta classe de consumidores. O financiamento dos imóveis foi possível, de modo crucial, através da manipulação dos recursos do FGTS pelo BNH. Os recursos do FGTS representaram aproximadamente 80% do passivo do BNH no período 68-73, diminuindo para 70% a partir de 1974 (ver quadro 17).

Estes recursos possibilitaram o extraordinário crescimento dos financiamentos imobiliários do SBPE. A participação dos recursos do BNH nos financiamentos imobiliários do SBPE no período 1967-74 foi superior a 0,30, atingindo 0,55 em 1968 e 0,47 em 1972. (12) Isto significa que em 1968 quase metade dos financiamentos de imóveis de luxo foi financiada com recursos do FGTS. Considerando-se as principais fontes de recursos do SFH (FGTS, Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias) constatamos que em 1967 e 1968, início da fase de recuperação do ciclo, o FGTS representou, respectivamente, 73,57% e 70,65% do total de recursos. Somente em 1974 é que o volume de poupança voluntária (Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias) supera o volume

(12) Ver quadro 10.

de poupança compulsória. Em outras palavras, somente na fase de crise do ramo Edificações é que a poupança voluntária passa a ter uma importância relativa equivalente ao FGTS. Em suma, a liderança do ramo Edificações no período 68-73 foi possível graças à aplicação do FGTS em financiamentos de longo prazo para imóveis de luxo.

CAPÍTULO 4

CONCLUSÕES

O Sistema Financeiro da Habitação que deveria, ao nível de intenções explicitamente declaradas quando de sua criação "estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria especialmente pelas classes da população de menor renda", (1) não cumpriu este objetivo. Como vimos, o dinamismo do Ramo Edificações da Indústria de Construção Civil se baseou no Mercado de Imóveis de Luxo.

A desestruturação do Movimento Sindical eliminou o poder de barganha dos trabalhadores e, para mostrar que "a mudança foi favorável às classes assalariadas", (2) tentou-se implantar o Plano Nacional de Habitação e, posteriormente, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Até 1964, os salários nominais eram influenciados pelo poder de barganha dos sindicatos. No Governo Castelo Branco, "a elevação declarada da meta de estabilização de preços o objetivo central da Política Econômica levou a uma profunda mudança na concepção da Política Salarial, encarada como um dos principais instrumentos de combate à inflação. Marchou-se então para um controle cada vez maior do mercado de trabalho". (3) A eliminação do poder de barganha dos trabalhadores e a fixação de salários abaixo dos índices inflacionários determinaram uma violenta redução dos salários reais na Economia Brasileira.

A formulação do problema habitacional enfatizou o financiamento imobiliário. A demanda de casas populares era insuficiente devido à inexistência de "poupanças" de curto e médio

(1) Lei nº 4380/64, de 21 de agosto de 1964.

(2) Declarações do Ministro do Trabalho do Governo Castelo Branco, citadas no Capítulo 1.

(3) Extraído de CEPAL, "Brasil 66", apostila da Universidade de Campinas.

prazos.⁽⁴⁾ O problema habitacional era um problema financeiro, isto é, de inexistência de financiamentos de longo prazo para o consumo de imóveis populares. Não se perguntou porque os trabalhadores não tinham "poupanças" suficientes para adquirirem a casa própria. Não se cogitou, à época de formulação do Plano, em diminuir os custos de produção. Não se pensou numa política de redistribuição de renda (ao contrário, a Política Salarial para os trabalhadores foi montada de modo a concentrar a renda em favor das camadas de renda mais elevada). Uma mercadoria é cara por dois motivos: os preços de oferta são elevados em função dos custos de produção e lucros e/ou de renda dos consumidores é insuficiente. A oferta de habitações é encarecida pela Especulação Imobiliária e a Demanda de Habitações é deprimida pela má distribuição de renda. Nenhum destes problemas cruciais foi atacado pela Política Econômica. E o que é pior: estes problemas foram agravados a partir do Plano de Ação Estratégica do Governo (PAEG). Assim sendo, não seria possível incentivar a demanda de casas populares solucionando apenas o problema de financiamento de longo prazo para casas populares.

A construção de habitações populares ficou a cargo de pequenas e médias empresas do ramo Edificações, que, sem possibilidades de obter ganhos de economias de escala, foram obrigadas a reduzir seus custos com a utilização de insumos de baixa qualidade. O "desinteresse" das grandes empresas do ramo Edificações em participar dos Planos Oficiais de Habitação Popular pode ser ilustrado através da declaração feita pelo presidente da Albuquerque Takaoka à revista "Exame" de 29 de setembro de 1976: "Eu vou onde está o lucro. É preciso apenas que o Governo determine o que tem cunho social e o que deve dar lucro".

A produção de imóveis de luxo possibilita maiores margens de lucro na medida em que os preços finais são controlados pelas empresas. A produção de imóveis populares é controlada pelo BNH, que fixa a priori os preços, através de concorrências pū-

(4) Ver Capítulo I.

blicas. Assim sendo, a lucratividade das empresas produtoras de casas populares depende exclusivamente do barateamento dos custos da construção. Por outro lado, as grandes empresas do ramo Edificações, produtoras de imóveis de luxo, possuem o poder de fixar preços, isto é, ampliar suas margens de lucro sem necessariamente reduzir custos. Em segundo lugar, a venda de imóveis de luxo foi favorecida pela concentração da renda e prazos longos de financiamento, o que significou uma extraordinária "liquidez" (rápida circulação do capital) para as grandes empresas. Finalmente, do ponto de vista das entidades do SBPE, os "riscos" dos financiamentos de imóveis de luxo eram menores na medida em que atrasos e falta de pagamentos são menos freqüentes quando os consumidores possuem rendimentos elevados.

O fracasso da Política Habitacional na chamada "faixa de interesse social" não pode ser desvinculado do padrão de Acumulação de Capital vigente na economia brasileira no ciclo de expansão 68-74.

A demanda de casas populares foi deprimida pela concentração da renda, via política salarial e política tributária, e pelo aumento da rotatividade da mão-de-obra possibilitada pela introdução do FGTS. Por outro lado, o preço das casas populares crescia à frente dos salários, propulsionado basicamente pela especulação imobiliária possibilitada em última instância, pelo descongelamento dos aluguéis e pela própria concentração da renda.

O caráter "social" do SFH foi contraditório com o objetivo maior de incentivar a Indústria da Construção Civil a expandir o emprego da mão-de-obra não qualificada. Incentivar a Indústria da Construção Civil significa incentivar às maiores empresas do oligopólio no ramo Edificações, isto é, as empresas produtoras de imóveis de luxo.

A solução do problema habitacional, da mesma forma que os outros problemas sociais agravados pelo padrão de Acumulação de Capital recente (alimentação, saúde, educação, etc.) exigem uma política de redistribuição de renda, encarada como objetivo central da Política Econômica. Em poucas palavras, a solução dos

problemas sociais gerados pelo funcionamento "selvagem" do Capitalismo Brasileiro exige uma redistribuição de renda.

2. Desde a criação do BNH, inúmeros artigos e notícias mostram as falhas dos Planos de Habitação Popular no que se refere à baixa qualidade do material empregado na produção de casas populares; altos preços e limitações na oferta, distância dos centros urbanos e ausência de infraestrutura básica nos conjuntos habitacionais; correções monetárias superiores à capacidade de pagamento dos consumidores; etc. A maioria dos críticos do BNH, envolvida no discurso apologético dos representantes do BNH e da Política Econômica Oficial, não percebeu que o BNH não foi criado para solucionar o problema habitacional de toda a população. A missão do SFH, coordenado pelo BNH, era dinamizar a I.C.C. garantindo-lhe um mercado pequeno em termos relativos, porém altamente dinâmico em termos absolutos. A geração do emprego em consequência desta dinamização não deve ser minimizada, porém acreditamos que não foi o determinante principal da formulação da Política Habitacional. A geração de renda, no caso salários via criação de novos empregos, não teve um papel importante na recuperação da Economia Brasileira a partir de 1968. Por outro lado, a geração de lucros para a I.C.C. foi fundamental para dinamizar o Departamento produtor de bens de consumo capitalista.

Tratava-se sobretudo de dinamizar o mercado de imóveis de luxo, assegurando uma demanda via concentração da renda e endividamento a longo prazo das camadas de rendas elevadas e portanto possibilitando uma elevada Acumulação de Capital no ramo Edificações. Em suma, a principal missão da Política Habitacional foi garantir as condições fundamentais para uma elevada acumulação de capital na Indústria da Construção Civil; quais sejam: financiamentos de longo prazo para a produção e consumo de imóveis, alicerçados numa violenta concentração da renda.

O "efeito multiplicador" da Renda e do Emprego gerados pelo investimento no ramo Edificações, devido às características tecnológicas da produção, não é desprezível. Segundo o censo de 1970, a Indústria da Construção Civil empregava 1.388.283

trabalhadores, enquanto que a Indústria da Transformação absorvia 2.363.939 trabalhadores. A "multiplicação" da renda, porém, não se dá apenas pela massa de salários pela indústria de construção, mas principalmente pelos lucros obtidos pelo setor. O principal "insumo" da produção de habitações, o terreno, possui um componente altamente especulativo em sua demanda o que favorece a rentabilidade do ramo Edificações na Indústria da Construção Civil. Assim sendo, além do lucro industrial, o ramo Edificações se apropria de lucros de outros setores da Economia através da especulação imobiliária que lhe garante o poder de fixar preços. A empresa construtora, no final da produção, obtém ganhos relativos à valorização do terreno, como qualquer outro especulador. A "valorização" do produto do ramo Edificações, a habitação, é determinada pela "valorização" do terreno. Pode-se perceber esta determinação através de uma análise entre a "valorização" de casas em comparação com a de apartamentos. A "valorização" de uma casa é significativamente superior à de um apartamento. Isto se deve ao fato de que a casa está construída sobre um terreno, enquanto que o apartamento "está no ar". Em outras palavras, o proprietário de uma casa é o proprietário do terreno sobre o qual ela foi construída, enquanto que o proprietário do apartamento apenas formalmente é o proprietário do terreno sobre o qual foi construído o prédio. O proprietário do apartamento não pode vender o terreno sobre o qual foi construído o prédio na medida em que o terreno é de todos os proprietários de apartamentos no prédio. Por outro lado, o proprietário da casa pode vender a casa e o terreno. Se analisarmos com cuidado a "valorização" de um apartamento notaremos que ela é semelhante à "valorização" de um automóvel ou de qualquer outro bem de consumo durável, ou seja, não existe "valorização". Assim como com a venda de um automóvel usado não garante a compra de um automóvel novo, a venda de um apartamento usado não garante a compra de um apartamento novo. Vários fatores tendem a ocultar este fato. A existência de uma inflação estrutural na Economia Brasileira, eleva os preços dos bens de consumo duráveis usados (especialmente imóveis). O que o consumidor geralmente não per-

cebe é que o preço dos novos produtos cresce mais rapidamente que o preço dos produtos usados devido à diversificação do consumo e à depreciação. A diversificação do consumo de habitações se dá basicamente através do deslocamento contínuo dos locais nobres das cidades (a outra face deste processo é o deslocamento da periferia das cidades) e da sofisticação do produto (piscinas, interfonos, jardins, grades, etc.). O proprietário da casa, por ser possuidor do terreno obtém uma valorização garantida, apesar da desvalorização da construção ser semelhante à de qualquer bem de consumo durável. Em suma, o que valoriza a casa é o terreno e o que desvaloriza o apartamento é o seu consumo.

O poder de fixar preços exercidos pelas grandes empresas construtoras é o principal determinante das altas margens de lucro vigentes no ramo Edificações. O poder da fixação dos preços de imóveis, basicamente apartamentos, assenta-se no elevado grau de monopólio sobre a posse dos lotes urbanos exercidos pelas grandes empresas no ramo Edificações. A especulação imobiliária reflexo deste monopólio, restringe o acesso a terrenos para a construção da casa própria. O acesso à compra de terrenos para especular, permitido à classe média, geralmente na periferia das grandes cidades, não é limitado. Esta demanda reforça a Especulação Imobiliária, valorizando os terrenos "centrais", monopolizados pelas grandes empresas. Assim sendo, a demanda de imóveis para consumo tende a se concentrar em apartamentos. O Monopólio da propriedade de lotes urbanos, em última instância, assegura a demanda e a lucratividade das grandes empresas oligopolistas do ramo Edificações. O poder de fixar os preços dos apartamentos só esbarra num teto: o limite máximo de financiamento imobiliário do SFH e/ou Carteira Hipotecária das Caixas Econômicas. De qualquer forma, estes limites não constituíram obstáculos para a elevada rentabilidade do ramo Edificações nos últimos anos.

A inviabilidade técnica de reduzir a vida útil em termos físicos, dos imóveis destinados à habitação (um prédio não pode cair depois de n anos) e o reduzido número de famílias inseridas no mercado de imóveis de luxo exigiam, para uma ampliação do mercado, uma maior rotatividade na compra e venda de imó-

veis por parte dos consumidores. A vida útil dos imóveis depende, basicamente, da obsolescência social da habitação.

O deslocamento contínuo das zonas centrais das grandes metrópoles; a depreciação do meio ambiente (poluição, elevados para automóveis, etc.) e a intensificação da propaganda que visa vender "status", são algumas das formas que aceleram a obsolescência social dos imóveis de luxo. A intensificação da construção de prédios de apartamentos para as classes médias e altas, motivada pela especulação imobiliária (valorização extraordinária dos terrenos urbanos) teve um papel fundamental na aceleração de obsolescência social da habitação. Como indicamos anteriormente, a "valorização" de apartamentos é significativamente inferior à "valorização" de casas na medida em que o preço da casa é influenciado pelo preço do terreno sobre o qual foi edificada. Assim sendo, a desvalorização de apartamentos (determinada basicamente pela diversificação do consumo, deslocamento contínuo das zonas nobres, congestionamentos determinados pela concentração de prédios, etc.) amplia o mercado do ramo Edificações ao intensificar as trocas de imóveis.⁽⁵⁾ Finalmente, é interessante notar que a casa, com relação ao apartamento, possibilita reformas que podem prolongar sua vida útil. Por exemplo, a pintura de um apartamento é dificultada devido à necessidade de um consenso entre os moradores do prédio.

O crescimento relativo do número de apartamentos em relação ao número de casas pode ser visto no quadro 28; em 1973, por exemplo, 75,9% do número total de licenças para construir na capital do Estado de São Paulo foram destinadas à construção de apartamentos.

(5) A rápida desvalorização de apartamentos implica numa perda de status para os moradores na medida em que pessoas com rendimentos inferiores passam a residir no prédio. No extremo, o prédio vira um "treme-treme".

A industrialização dos produtos do ramo Edificações é limitada pelas exigências no mercado consumidor destes produtos. A habitação, além de satisfazer necessidades reais e concretas do homem (habitar) desempenha numa sociedade capitalista um papel de gasto de ostentação (status) para as camadas de rendas elevadas. Assim sendo, as características inerentes ao mercado de imóveis de luxo, principal mercado do ramo Edificações na fase 68-74, impediram alterações técnicas substanciais visando a industrialização da habitação. As modificações do produto foram superficiais, isto é, modificações no estilo arquitetônico, ênfase no "design", sofisticação no acabamento dos imóveis, etc. Em suma, a industrialização (entendida como produção em massa e padronizada) do ramo Edificações foi desestimulada pelo fato de que o principal produto do ramo Edificações, ao ser um bem de consumo capitalista, era um gasto de ostentação restrito a uma "elite".

O sonho da casa própria iludiu os mutuários do SFH. A propriedade do imóvel ao término do financiamento é dificultada por vários fatores. Por um lado, como vimos, existem fatores que tendem a reduzir a vida útil dos imóveis. Os financiamentos para imóveis de luxo tem o seu prazo fixado em, no máximo, 15 anos, tempo que nos parece refletir a vida útil "social" de apartamentos, mantidas as características de crescimento dos grandes centros urbanos. Em outras palavras, os prazos de financiamento de imóveis de luxo não podem ser dilatados, além de 15 anos, devido à obsolência "social" do produto (apartamento). Assim sendo, podemos considerar que a vida útil "social" de apartamentos é no máximo de 15 anos. Por outro lado, existem motivos de ordem pessoal (tais como: mudança de emprego, implicando em mudança de moradia, crescimento da família, exigindo maior espaço para habitar, etc.) que aceleram a troca de imóveis. Assim sendo, dificilmente uma família de classe média e alta nos padrões de desenvolvimento recente do Capitalismo Brasileiro, terminaria seu débito com o SFH.

3. Nossa preocupação central foi o SFH e o ramo Edificações da Indústria da Construção Civil. Assim sendo, a atuação do BNH foi avaliada enquanto inserida na gestão de recursos destinados aos financiamentos imobiliários. Na realidade, porém, o BNH não se limitou apenas a "controlar" o SFH. A diversificação das áreas de atuação do BNH foi crescente nos últimos anos. Os programas de Desenvolvimento Urbano, especialmente saneamento, transporte e urbanização, que até 30.06.75 haviam absorvido 14,1% das aplicações totais do Banco, deverão atingir uma participação de 30,3% no período 1975/1979, segundo a tabela "Demonstrativo das Aplicações Realizadas e Programadas",⁽⁶⁾ apresentada pelo Presidente do BNH em seu pronunciamento de 16.09.75 no Senado Federal. A diversificação dos gastos do BNH, de qualquer forma, continua respondendo aos anseios da indústria da construção civil. Finalmente, deve-se atentar para o fato de que o BNH "investiu" um volume considerável dos recursos sob sua gestão (como vimos, basicamente FGTS) em ORTN's. Em 1967, as compras de ORTN pelo BNH representaram 36,5% de seu ativo (ver quadro 30). Em 1974, as compras de ORTN pelo BNH representaram 25,9% do total destes títulos em poder do público. Em outras palavras, em 1974 o BNH comprou 25,9% do total de ORTN's disponíveis (quadro 31). Assim sendo, o Estado pode financiar seus gastos com recursos do FGTS, repassados através de ORTN's do BNH para o Tesouro Nacional.

Resumidamente, os recursos do FGTS geridos pelo BNH foram aplicados, basicamente, em:

- a) Financiamentos de imóveis de luxo
- b) Financiamento de obras de infraestrutura
- c) Financiamento dos gastos do Governo
- d) Construção de casas populares.

(6) Ver quadro 29.

4. Quais foram os grupos prejudicados e os grupos beneficiados pela atuação do BNH ?

Dentre os grupos beneficiados, podemos destacar:

1) Os empresários do ramo Edificações da Indústria da Construção Civil, produtores de imóveis de luxo. Os recursos disponíveis para a produção e o consumo de imóveis de luxo possibilitaram um papel de liderança do ramo Edificações no padrão de Acumulação de Capital iniciado em 1968 e findo em 1974.

2) As Caixas Econômicas foram beneficiadas com o funcionamento do SFH na medida em que, ao terem seus depósitos (de poupança) aumentados, tiveram condições de ampliar seus empréstimos inclusive fora do SFH, isto é, através da "Carteira Hipotecária".

3) As Sociedades do Crédito Imobiliário, foram permanentemente socorridas pelo BNH frutos da criação do SFH, através de refinanciamentos imobiliários de baixo custo (recursos do FGTS) e, "bancadas" pelo Banco Central no caso de falências. (7) Por outro lado, as SCI ganharam parte parte do mercado do Sistema Bancário, depósitos à vista, através do extraordinário crescimento dos depósitos em Cadernetas de Poupança.

4) Os especuladores imobiliários, especialmente os proprietários de terrenos, obtiveram lucros fantásticos graças a extraordinária demanda de terrenos, possibilitada pela diversificação do consumo de imóveis, basicamente apartamentos, assentada numa violenta concentração da renda. A redução da vida útil "social" dos imóveis, ao ampliar o mercado de imóveis, necessariamente ampliou a demanda de terrenos.

5) O Sistema Bancário foi favorecido através da pos-

(7) A imprensa tem noticiado com frequência o enriquecimento dos "falidos" proprietários das SCI.

sibilidade de aplicar a curto prazo os depósitos de FGTS.

6) A Indústria e o Comércio de Materiais de Construção foram beneficiados pela criação do SFH, especialmente através do Programa RECON.

7) Os consumidores de materiais de construção foram beneficiados pelo Programa RECON, que possibilitou a construção de casas de veraneio, reformas (inclusive construção de piscinas), e outras formas de consumo suntuário financiados e longo prazo e subsidiados (devolução de 12% das prestações via Imposto de Renda).

8) Os proprietários de imóveis de aluguel, especialmente imóveis com alta demanda (kitchinetes, apartamentos de um dormitório) foram beneficiados pelo crescimento dos aluguéis e pela valorização acentuada de seus imóveis.

Quais foram os grupos prejudicados pelo funcionamento do SFH ?

1) Os trabalhadores, além da redução dos salários reais e da insegurança motivada pela eliminação da "estabilidade", foram marginalizados da administração do FGTS. A maioria dos trabalhadores não teve acesso à casa própria, e os que tentaram foram classificados de "inadimplentes" pelo SFH, devido à falta de pagamento das prestações. O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço financiou imóveis de luxo, obras de infraestrutura (metrô, esgotos, elevados para automóveis, etc.) e os gastos do governo (vide compra de ORTN's).

2) Os mutuários do SFH foram prejudicados na medida em que pagaram prestações elevadas (geralmente o dobro do valor do aluguel de um imóvel semelhante ao adquirido, excluída a entrada) pelo que acreditavam ser um "investimento", e que na realidade era consumo. Por outro lado, no atual período de crise, os

mutuários do SFH estão encontrando dificuldades para vender seus imóveis na medida em que inexistem financiamentos de imóveis usados.

3) Os locatários de imóveis, especialmente casas populares, foram prejudicados pela nova lei do inquilinato (especialmente pela liberação dos aluguéis e pela instituição da chamada "denúncia vazia") e pelo crescimento acelerado dos aluguéis motivado pela especulação imobiliária, condição fundamental para o funcionamento do Sistema Financeiro da Habitação no padrão de Acumulação de Capital 1968-74.

5. A extraordinária expansão da Indústria da Indústria da Construção Civil ligada à produção de habitações, no período 68-74, não se limitou ao eixo Rio-São Paulo. A concentração de financiamentos na região Sudeste (68,22%) (8) reflete a concentração da população e principalmente da renda nacional nesta região. Várias indústrias regionais de Construção Civil foram beneficiadas pelo SFH. O reduzido número de financiamentos fora da região Sudeste não nos permite concluir pela concentração regional dos benefícios auferidos pela Indústria de Construção Civil. O número absoluto e real de financiamentos para estas regiões não foi maior porque não havia mercado, isto é, devido à má distribuição da renda. O mercado dinâmico do ramo Edificações é o mercado de habitações de luxo, o qual foi favorecido pela concentração da renda. Assim sendo, não se deve desprezar o fortalecimento das indústrias regionais de Construção Civil no período recente.

A industrialização pesada⁽⁹⁾, configurada no ciclo 57-67, acentuou os desequilíbrios regionais na medida em que a

(8) Refere-se aos Investimentos Habitacionais realizados até 30.06.74.

(9) Sobre o conceito de "Industrialização Pesada", ver J.M. Cardoso de Mello, "A industrialização tardia," tese de doutoramento defendida na Unicamp em 1975, em vias de publicação.

integração industrial permitida pela implantação do Departamento produtor de Meios de Produção se concentrou basicamente no Estado de São Paulo. As economias externas auferidas pelas indústrias instaladas em São Paulo, provenientes desta concentração dos novos investimentos industriais, acentuaram o seu poder competitivo em relação às indústrias regionais. A crise 62-67 se encarregou de eliminar as indústrias regionais sobreviventes.

O novo ciclo de Acumulação iniciado em 1968 e liderado pelo Departamento de Bens de Consumo Capitalista, basicamente automóveis e imóveis de luxo, configura um novo quadro no desenvolvimento regional brasileiro. O "boom" imobiliário favoreceu as indústrias regionais de construção civil, que não foram ameaçadas pela expansão a nível nacional das maiores empresas localizadas no eixo Rio-São Paulo, pois a competição a nível nacional na produção de imóveis é limitada pela técnica empregada e pela reduzida dimensão dos mercados regionais.

A oferta de habitações de luxo, principalmente através de prédios de apartamento, é suprida por oligopólios regionais de empresas de construção, cuja característica fundamental é a diferenciação do produto. O surgimento destes oligopólios possibilitado pelo SFH não deve ser desprezado. Em estados "essencialmente agrícolas", como por exemplo, o Estado do Paraná foram criados poderosos empresários industriais ligados à Construção Civil.

O emprego gerado pela Indústria da Construção Civil nas principais cidades do País absorveu a oferta de força de trabalho liberada pelo desenvolvimento do capitalismo no campo. Desta forma, as elevadas taxas de desemprego que eram previstas em função das limitadas oportunidades de emprego industrial não se concretizaram.

6. A atual crise do ramo Edificações não deve ser encarada como uma crise conjuntural. A crise do ramo está inserida no contexto da crise do padrão de Acumulação de Capital iniciado em 1968. Sintomas desta crise não devem ser encarados como conjunturais. A suspensão dos financiamentos para imóveis usados (Carteira Hipotecária das Caixas Econômicas), por exemplo, não deve ser encarada como conjuntural. A estabilização no ritmo de crescimento de arrecadação líquida do FGTS (ver quadro 32) a partir de 1972, em torno de 43% (valor nominal) está intimamente associada ao "auge" do Ciclo Econômico. A partir de 1974, a taxa de crescimento do FGTS (43%) é inferior à elevação dos índices inflacionários como reflexo de desaceleração na Acumulação de Capital, e portanto do crescimento da massa de salários (salários reais + emprego). Em outras palavras, o crescimento da arrecadação do FGTS (10) está intimamente associado às condições do mercado da força de trabalho, que por sua vez são determinados pelo ritmo de Acumulação de Capital. O crescimento das Cadernetas de Poupança, a partir de 1972, não foi influenciado pelo crescimento da Renda, na sua concepção Keynesiana (função poupança), mas pela crise do mercado de capitais (crack de 1971) e pela absorção de recursos antes aplicados em outros ativos financeiro e especialmente letras de câmbio, depósitos a prazo fixo e até mesmo depósitos à vista (ver quadro 33). Assim sendo, o crescimento das Cadernetas não foi determinado pelo "hábito de poupar" mas pelas "vantagens relativas" das Cadernetas (risco "bancado" pelo BNH; maior rentabilidade e maior liquidez). Por outro lado, não se deve esquecer que as Cadernetas passaram a ser, além de ativos financeiros, ativos monetários.

(10) Tanto a arrecadação bruta quanto a arrecadação líquida do Fundo dependem do ritmo de Acumulação de Capital, especialmente capital variável, sendo que em períodos de crise a arrecadação líquida tende a crescer menos que a arrecadação bruta, devido à elevação dos chamados "ressarcimentos efetuados".

A Caderneta passa a ter o poder de "quase moeda", o que diminui a possibilidade do SFH utilizar os depósitos de Poupança em financiamentos de longo prazo. Assim sendo, o crescimento de saldos de Poupança não assegura o crescimento dos financiamentos imobiliários. Não seria espantoso descobrir que a remuneração das Caderneas de Poupança estaria sendo assegurada (através de aplicações de curto prazo (p.ex., open market) em substituição a aplicações de longo prazo (financiamentos imobiliários). Finalmente, deve-se notar que o crescimento das aplicações em financiamentos imobiliários não foi reflexo, a partir de 1973, do aumento da produção de imóveis, mas do aumento dos preços dos imóveis. Assim sendo, medir o crescimento do ramo Edificações a partir do crescimento de valor dos financiamentos imobiliários no período de crise com inflação, seria perigoso.

A diminuição dos recursos do FGTS (arrecadação líquida) aplicáveis em financiamentos imobiliários não foi compensada pelo aumento dos saldos em Caderneas de Poupança de modo a evitar uma crise no ramo Edificações. O crescimento dos depósitos em Caderneas beneficiou os grupos financeiros (Sistema Bancário e SBPE), alguns especuladores imobiliários, sem solucionar os problemas de Acumulação de Capital no ramo Edificações. O "auge" não pode ser esticado indefinidamente.

Declarações do Presidente da Caixa Econômica Federal, Sr. Ariovisto de Almeida Rego, publicados na Gazeta Mercantil de 21.02.78, refletem a situação atual na captação de poupança:

"O fundamental será a conscientização, mais uma vez, de que a Caixa não tem recursos próprios. Ela é intermediária para pegar o dinheiro de quem tem e emprestar a quem não tem. Se não há dinheiro a ser captado, não podemos fazer grandes planos". Advertia, ainda, que 70% dos recursos no orçamento da CEF (para 1978) já estão comprometidos com pedidos em andamento.

Atualmente, 1978, a solução dos problemas enfrentados

pelo ramo Edificações, que configuram uma situação de crise, só pode ser pensada em termos do papel que caberá ao ramo no próximo Padrão de Acumulação de Capital da Economia Brasileira.

A N E X O

A. NOTAS SOBRE OS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS NO ESTADO DE SÃO PAULO

Até 1974, a 7a. Região (1) foi responsável pela captação de 43,4% dos recursos do público (Cadernetas de Poupança mais Letras Imobiliárias) geridos pelo SBPE (quadro 35), o que, aliado aos empréstimos do BNH para estímulo do SBPE (32,87% do total de aplicações destinadas pelo BNH ao SBPE, quadro 36), possibilitou à região uma participação de 45,8% no total de financiamentos imobiliários enquadráveis no SFH (quadro 37). Esta tendência à concentração da captação e aplicação de recursos na região, vinha-se verificando desde o início de funcionamento do SBPE e se acentuou a partir de 1968 (ver quadro 38). Em 1975 e 1976, esta tendência se mantém em termos de captação de recursos, representando, respectivamente, 44,3% e 46,74% do total nacional de recursos do Público captados pelo SBPE (2).

Dentre as instituições do SBPE sediadas na 7a. Região, destacam-se as Caixas Econômicas (Estadual e Federal) que, por exemplo, em dezembro de 1976 eram responsáveis pela captação de 71,3% das Cadernetas de Poupança da região (ver quadro 39). As Sociedades de Crédito Imobiliário tinham uma participação de 25,3% dos depósitos, enquanto que as Associações de Poupança e Empréstimo registravam 3,4%. Com relação às Sociedades de Crédito Imobiliário, deve-se lembrar que sua captação de recursos junto ao público não se restringe às contas de Cadernetas de Poupança; as Letras Imobiliárias, apesar de registrarem um comportamento insatisfatório, representavam 29,5% da captação de recursos junto ao público das Sociedades de Crédito Imobiliário (ver quadro 40).

As filiais da Caixa Econômica Federal no Estado de São Paulo foram responsáveis por 31,33% da captação de Caderne-

(1) São Paulo, Mato Grosso e Rondônia

(2) Não foi possível obter os dados sobre o valor total dos financiamentos imobiliários efetuados no Estado de São Paulo durante os anos de 1975/1976.

tas de Poupança da instituição em dezembro de 1975 e por 34,10% em dezembro de 1976 (ver quadro 41).

A Caixa Econômica do Estado de São Paulo, até dezembro de 1976, captou 14% das Cadernetas de Poupança do Brasil e 30,36% das Cadernetas de Poupança da 7a. Região, na realidade o seu mercado na medida em que ela só tem filiais no Estado de São Paulo. A participação relativa da CEESP no total de saldos de Cadernetas de Poupança da 7a. Região desde 1970 encontra-se no quadro 42. A percentagem de depósitos de poupança nos depósitos totais da CEESP variou entre 65% e 72% em 1972,⁽³⁾ atingindo 86,7% em dezembro de 1976. Nesta data, as Cadernetas de Poupança representavam 75,82% do total de recursos da CEESP. É interessante notar que os empréstimos do BNH não foram fundamentais na captação de recursos da CEESP durante os últimos anos, pois representavam 0,23% dos recursos em dezembro de 1975 e 2,01% em dezembro de 1976.⁽⁴⁾ Os depósitos de poupança da CEESP são superiores ao total de depósitos do conjunto de Sociedades de Crédito Imobiliário sediadas na 7a. Região, sendo inferiores apenas em relação à CEF (ver quadro 44).

A Habitação Popular no Brasil absorveu apenas 6,49% do total de financiamentos imobiliários efetuados pelo SFH e Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas (ver quadro 26) no período 1971 a 1975. No Estado de São Paulo, a participação relativa da Habitação Popular (Cooperativas Habitacionais e COHAB's)⁽⁵⁾ no total de financiamentos imobiliários concedidos ao ramo Edificações foi ainda menor, de 5,87% no período 1967-1975.

As Cooperativas Habitacionais foram responsáveis pela produção de 27.011 unidades residenciais no Estado de São Paulo até 1975, no valor de Cr\$ 1.787 milhões, a preços de dezembro de 1975 (ver quadro 49). As COHAB's financiaram 37.968 unidades re-

(3) Fonte: Plano Estadual de Habitação.

(4) O quadro 43 mostra as fontes de recursos da CEESP.

(5) Respectivamente CPH e COS no quadro 45.

residenciais entre 1965 e 1975, no valor de Cr\$ 861.855.000. (6)

A CECAP construiu apenas 3.968 unidades habitacionais até 1975. Segundo o Plano Estadual de Habitação, a cargo da CECAP, seriam produzidas 300 mil habitações no período 1976/1980, a partir do seguinte cronograma:

1976	-	20.000
1977	-	44.610
1978	-	69.520
1979	-	79.230
1980	-	86.640

A ausência de controle administrativo na CECAP, reconhecida pelo Presidente da Empresa, Dr. Ismael Armond, em declarações prestadas ao jornal "O Estado de São Paulo" de 20 de abril de 1977, impossibilita uma avaliação precisa da implantação do Plano Estadual de Habitação. Não se sabe quantos imóveis a CECAP construiu em 1976. Algumas estimativas preliminares indicam que o total de unidades habitacionais contratadas em 1976 não ultrapassou a cifra de 5.000, fato que compromete a execução do cronograma estabelecido pelo Plano Estadual de Habitação. Existem problemas tanto ao nível da produção das habitações (desinteresse da iniciativa privada em participar nas obras que são efetuadas por Prefeituras Municipais; prorrogação das datas de término de contratos e escassez de recursos financeiros), quanto ao nível de comercialização (baixo poder aquisitivo da população; inexistência de serviços básicos nos Conjuntos Habitacionais, distantes dos centros urbanos).

Um exemplo que ilustra os problemas de comercialização enfrentados pela CECAP é o "Recanto das Águas" em Serra Negra. Em anúncio veiculado no jornal "A Folha de São Paulo", de

(6) Os dados sobre número de unidades residenciais referem-se à 7a. Região e foram extraídos do Plano Estadual de Habitação. O valor foi calculado em função da participação relativa anual do número de habitações da 7a. Região do Brasil.

15.11.77, assinado pela CECAP e pela Caixa Econômica do Estado de São Paulo, são oferecidas "casas de 2 dormitórios e apartamentos de 3 dormitórios no lugar mais gostoso de Serra Negra. Com jardins, bosque, quadras de esporte; riachos, etc." O mercado visado pela CECAP seria o de casas de veraneio. "O preço é menor que o aluguel de uma casa de temporada"; "Passe as férias no que é seu", são os principais apelos do anúncio que refletem o estado do Plano Estadual de Habitação.

A liderança do Estado de São Paulo na captação de recursos do público (Cadernetas de Poupança e Letras Imobiliárias) e empréstimos do BNH garantem a liderança no total de financiamentos imobiliários, através do SBPE. Como foi visto, em 1974 o Estado de São Paulo ⁽⁷⁾ registrou uma participação relativa de 45,8% no total de financiamentos imobiliários do SBPE. Os financiamentos imobiliários efetuados no Estado de São Paulo pelo SBPE são fundamentais para o funcionamento do ramo Edificações, com relação ao capital de giro e à realização dos lucros (financiamentos ao consumidor). O SBPE foi responsável, no período de 1967 a 1975, por 68,69% do total de financiamentos imobiliários efetuados no Estado de São Paulo. Se forem incluídos os financiamentos não enquadráveis no SFH este percentual se eleva para 84,36%. Até 1975, o SBPE financiou cerca de 210.000 unidades habitacionais no Estado de São Paulo, segundo a estimativa que se encontra no quadro 46.

A Caixa Econômica do Estado de São Paulo, de março de 1971 a dezembro de 1976, financiou 80.884 unidades habitacionais através do SFH e das Carteiras Hipotecárias (quadro 47), excluídos os financiamentos concedidos ao IPESP (2.694 unidades até de-

(7) A rigor, deveria ser considerada a 7a. região (São Paulo, Mato Grosso e Rondônia). De qualquer forma, a importância do Estado de São Paulo na 7a. Região é incontestável. Até 1970, por exemplo, o SBPE não havia financiado nenhuma unidade habitacional em Rondônia e apenas 38 unidades no Mato Grosso. No Estado de São Paulo, por outro lado, foram concedidos até aquela data, 79.412 financiamentos (conforme "Relatório BNH 1970", página 96).

zembro de 1974, no valor de Cr\$ 190 milhões) e à CECAP (2.187 unidades, no valor de Cr\$ 205 milhões, até dezembro de 1974) (8)

A Caixa Econômica do Estado de São Paulo foi responsável por 15,48% do total de financiamentos imobiliários do SBPE até dezembro de 1975. O valor acumulado destes financiamentos atingiu Cr\$ 10.478 milhões em dezembro de 1976. Através da Carteira Hipotecária foram efetuados financiamentos imobiliários no valor de Cr\$ 5.780 milhões até dezembro de 1976 (ver quadro 48).

A importância do Estado de São Paulo, em termos de captação e aplicação de recursos destinados ao financiamento do ramo de Edificações é incontestável. Aproximadamente metade dos recursos financeiros destinados ao ramo foram aplicados no Estado de São Paulo. Assim sendo, o desempenho do SFH a nível nacional depende de forma crucial da atuação do SFH no Estado de São Paulo. Por outro lado, a elevada concentração populacional no Estado de São Paulo, constituído basicamente de trabalhadores assalariados, comparada com o reduzido valor nos financiamentos imobiliários populares, revela o fracasso da Política de Habitação Popular.

(8) Fonte: Jornal "Diário de São Paulo", de 13 de fevereiro de 1975.

B. QUADROS

QUADRO I - PRINCIPAIS RECURSOS DO SFH

Saldos a fim de período Cr\$ milhões

ANOS	R P			TOTAL 5 = 3 + 4	1/5	2/5	3/5	4/5
	CP 1	L1a 2	TOTAL 3 = 1 + 2					
1966	18	6	24	24	75,00	25,00	100,00	-
1967	86	140	226	855	10,06	16,37	26,43	73,57
1968	330	460	790	2.692	12,26	17,09	29,35	70,65
1969	893	948	1.841	5.452	16,38	17,39	33,7	66,23
1970	2.082	1.722	3.804	9.844	21,15	17,49	38,64	61,31
1971	3.771	2.816	6.587	16.400	22,99	17,17	40,16	59,82
1972	7.713	4.724	12.437	27.217	28,33	17,35	45,70	54,30
1973	14.122	6.214	20.336	41.318	34,18	15,04	49,22	50,78
1974	28.925	7.905	36.830	69.727	41,48	11,34	58,82	47,18
1975	55.234	8.407	63.641	112.054	49,29	7,50	56,79	43,21
1976	107.539	9.228	116.767	195.778	54,93	4,71	59,64	40,36

FONTE: "Boletim do Banco Central", vários números

OBS.: (a) excluíram-se as Letras Imobiliárias emitidas pelo BNH; consideramos apenas as Letras Imobiliárias captadas junto ao público.

LEGENDA: RP - Recursos do Público
CP - Cadernetas de Poupança
LI - Letras Imobiliárias

QUADRO 2 - PRINCIPAIS RECURSOS DO SFH

Fluxos anuais Cr\$ milhões

ANOS	R P			TOTAL	1/5	2/5	3/5	4/5
	CP ¹	LI ²	TOTAL ³					
1966	18	6	24	24	75,00	25,00	100,00	100,00
1967	68	134	222	831	8,18	16,13	24,31	75,69
1968	244	320	564	1.837	13,28	17,42	30,70	69,30
1969	563	488	1.051	2.760	20,40	17,68	38,08	61,92
1970	1.189	774	1.963	4.392	27,07	17,62	44,69	55,31
1971	1.689	1.094	2.792	6.565	25,86	16,66	42,52	57,47
1972	3.942	1.908	5.850	10.817	36,44	17,64	54,08	45,92
1973	5.409	1.490	7.899	14.101	45,45	10,57	56,02	43,98
1974	14.803	1.691	16.494	28.409	52,11	5,95	58,06	41,94
1975	26.309	502	26.811	42.327	62,16	-1,19	63,35	36,65
1976	52.305	821	53.126	83.724	52,47	0,98	63,45	36,55

FONTE: "Boletim do Banco Central", vários números.

LEGENDA: RP - Recursos do Público

CP - Cadernetas de Poupança

LI - Letras Imobiliárias

FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

QUADRO 3 - CADERNETAS DE POUPANÇA (SALDOS)

SalDOS a fim de período Cr\$ milhões

ANOS	CEF	CEE	CE	SCI	APE	SBPE
1966	...	...	18	-	-	18
1967	...	...	77	9	-	86
1968	...	...	261	50	19	330
1969	...	...	753	80	60	893
1970	1.189	599	1.788	160	134	2.082
1971	2.092	1.332	3.261	306	217	3.771
1972	4.137	2.253	6.390	823	500	7.713
1973	7.102	3.363	10.465	2.710	947	14.122
1974	14.863	6.255	21.118	6.038	1.769	28.925
1975	28.473	11.285	39.758	12.234	3.242	55.234
1976	53.470	21.108	74.578	26.317	6.644	107.539

FONTE: "Boletim do Banco Central", dezembro de 1977.

Legenda: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedade de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

QUADRO 4 - CADERNETAS DE POUPANÇA (FLUXOS ANUAIS)

Fluxos anuais Cr\$ milhões

ANOS	CEF	GEE	CE	SCI	APE	SBPE	1/6	2/6	3/6	4/6	5/6
1967	...	...	-	-	-	18	...	...	-	-	-
1968	...	...	59	7	-	68	...	...	86,76	13,24	-
1969	...	...	184	41	...	224	...	...	82,14	17,86	-
1970	...	...	499	30	41	563	...	...	87,39	5,33	7,28
1971	...	...	1.035	80	74	1.189	...	...	87,05	6,73	6,22
1972	840	633	1.473	146	83	1.689	49,73	37,48	87,21	8,64	4,91
1973	2.108	1.021	3.129	517	283	3.942	53,48	25,90	79,38	13,12	7,18
1974	2.965	1.110	4.075	1.887	447	6.409	46,26	17,32	63,58	29,44	6,97
1975	7.761	2.892	10.653	3.328	822	14.803	52,42	19,54	71,96	22,48	5,55
1976	13.610	5.030	18.640	6.196	1.473	26.309	51,73	19,12	70,85	23,55	5,60
1976	24.997	9.823	34.820	14.083	3.402	52.305	47,79	18,78	66,57	26,92	6,50

FONTE: "Boletim do Banco Central", dezembro de 1977.

LEGENDA: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedade de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

QUADRO 5 - REFINANCIAMENTOS DO BNH (SALDOS)

Saldo em fim de período Cr\$ milhões

ANOS	CEF	CEE	CE	SCI	APE	TOTAL
1966	...	...	16	1	...	17
1967	...	...	121	13	...	134
1968	...	...	461	148	17	626
1969	...	...	662	286	117	1.065
1970	...	...	690	482	224	1.396
1971	539	286	825	951	340	2.116
1972	399	355	754	3.777	960	5.491
1973	346	363	709	5.344	1.550	7.603
1974	749	737	1.486	8.190	2.812	12.488
1975	1.851	749	2.600	13.155	5.430	21.185
1976	4.831	1.751	6.582	20.933	9.650	37.165

FONTE: "Boletim do Banco Central", janeiro de 1978.

Legenda: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Associações de Poupança e Empréstimo
 ... - O fenômeno não existe

QUADRO 6 - REFINANCIAMENTOS DO BNH (FLUXOS)

Fluxos anuais Cr\$ milhões

ANOS	CEF	CEE	CE	SCI	SBPE	TOTAL
1966	...	...	-	-	-	-
1967	...	...	105	14	...	117
1968	...	...	340	134	...	492
1969	...	...	201	138	100	439
1970	...	...	28	196	107	331
1971	...	...	135	469	124	720
1972	-140	69	-71	2.926	620	3.375
1973	- 53	8	-45	1.567	590	2.112
1974	403	374	777	2.846	1.262	4.885
1975	1.102	8	1.114	4.965	2.618	8.697
1976	2.980	1.002	3.982	7.778	4.220	15.980

FONTE: "Boletim do Banco Central", janeiro de 1977.

Legenda: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 SPBE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

QUADRO 7 - FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS (SALDOS)

Saldos a fim de período Cr\$ milhões

ANOS	CEF	CEE	CE	SCI	APE	SBPE
1966	...	...	268	4	-	272
1967	...	...	302	196	-	498
1968	...	...	502	763	32	1.397
1969	...	...	1.297	1.362	178	2.837
1970	1.736	401	2.137	2.284	345	4.766
1971	2.752	757	3.509	3.958	658	8.035
1972	3.942	1.237	5.179	8.624	1.436	15.239
1973	5.725	2.426	8.151	14.535	2.649	25.335
1974	10.375	4.725	15.100	23.330	4.834	43.264
1975	21.122	7.802	28.924	23.728	7.876	69.528
1976	41.658	19.326	60.984	55.126	15.684	131.794

FONTE: "Boletim do Banco Central", dezembro de 1977.
 Conjuntura Econômica, fevereiro de 1977.
 BNH, SBPE, nº 9.

Legenda: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

QUADRO 8 - FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS (FLUXOS)

Fluxos anuais em Cr\$ milhões

ANOS	CEF (1)	CEE (2)	CE (3)	SCI (4)	APE (5)	SBPE (6)	1/6	2/6	3/6	4/6	5/6
1966	...	...	268	4	-	272	...	...	98,53	1,47	-
1967	...	...	34	192	-	226	...	...	15,04	84,96	-
1968	...	...	300	567	32	899	...	...	33,37	63,07	3,56
1969	...	...	695	599	146	1.440	...	...	48,26	41,60	10,14
1970	...	...	840	922	167	1.929	...	...	43,55	47,80	8,65
1971	1.016	356	1.372	1.674	223	3.269	31,08	10,89	41,97	51,21	6,82
1972	1.190	480	1.670	4.666	868	7.204	16,52	6,66	23,18	64,77	12,05
1973	1.783	1.189	2.972	5.911	1.213	10.096	17,66	11,78	29,44	58,55	12,01
1974	4.650	2.299	6.949	8.795	2.185	17.929	25,94	12,82	38,76	49,05	12,19
1975	10.747	3.077	13.824	9.398	3.042	26.262	40,92	11,72	52,64	35,78	11,58
1976	20.536	11.524	32.060	22.398	7.808	62.266	32,98	18,50	51,49	35,97	12,54

FONTE: "Boletim do Banco Central", dezembro de 1977.
 Conjuntura Econômica, fevereiro de 1977.
 BNE, SBPE, nº 9.

LEGENDA: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

QUADRO 9 - CADERNETAS DE POUPANÇA/FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS⁽¹⁾

ANOS	CEF	CEE	CE	SCI	APE	SBPE
1966	...	...	6,72	...	-	0,07
1967	...	...	1,01	0,05	-	0,30
1968	...	...	0,61	0,07	0,59	0,25
1969	...	...	0,71	0,05	0,28	0,39
1970	...	...	1,23	0,09	0,44	0,62
1971	0,83	1,78	1,07	0,09	0,37	0,52
1972	1,77	2,13	1,87	0,11	0,33	0,55
1973	1,66	0,93	1,37	0,32	0,37	0,63
1974	1,67	1,26	1,53	0,38	0,38	0,83
1975	1,27	1,63	1,35	0,66	0,48	1,00
1976	1,22	0,85	1,09	0,63	0,44	0,84

FONTE: Quadros 4 e 8.

Legenda: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

(1) Relações entre os fluxos anuais, com exceção do ano de 1966, quando a relação calculada entre os saldos de Cadernetas e Financiamentos, e no primeiro de atuação das APE (1968).

QUADRO 10 - REFINANCIAMENTO DO BNH/FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS⁽¹⁾

ANOS	CEF	CEE	CE	SCI	APE	SBPE
1966	-	-	0,06	0,25	-	0,06
1967	...	...	0,55	0,07	-	0,52
1968	...	...	0,60	0,24	0,45	0,55
1969	...	...	0,34	0,23	0,68	0,31
1970	...	...	0,03	0,21	0,64	0,17
1971	...	...	0,10	0,28	0,56	0,22
1972	-0,12	0,14	-0,04	0,63	0,71	0,47
1973	-0,03	0,01	-0,02	0,27	0,49	0,21
1974	0,09	0,16	0,11	0,32	0,58	0,27
1975	0,10	0,00	0,08	0,53	0,86	0,33
1976	0,15	0,09	0,12	0,35	0,54	0,26

FONTE: Quadros 6 e 8.

Legenda: CEF - Caixa Econômica Federal
 CEE - Caixas Econômicas Estaduais
 CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 ... - Dados desconhecidos
 - - O fenômeno não existe

(1) Relação entre fluxos, exceto:
 a) durante o ano de 1966
 b) SCI em 1967
 c) APE em 1968

QUADRO 11 - RECURSOS DO PÚBLICO DAS SCI (FLUXOS)

ANOS	CADERNETAS DE POUPANÇA	LETRAS IMOBILIÁRIAS	TOTAL
1966	...	6	6
1967	7	134	141
1968	41	320	361
1969	30	488	518
1970	80	774	854
1971	146	1.094	1.240
1972	517	1.908	2.425
1973	1.887	1.490	3.377
1974	3.328	1.691	5.019
1975	6.196	502	6.698
1976	14.083	821	14.904

FONTE: Quadros 2 e 4.

QUADRO 12 - LETRAS IMOBILIÁRIAS/FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS (a)

ANOS	SCI	SBPE
1966	1,50	0,02
1967	0,70	0,59
1968	0,56	0,36
1969	0,82	0,34
1970	0,84	0,40
1971	0,65	0,33
1972	0,41	0,27
1973	0,25	0,15
1974	0,19	0,09
1975	0,04	0,02
1976	0,03	0,01

FONTE: Quadros 4 e 8.

(a) Relação entre fluxos anuais.

QUADRO 13 - RECURSOS DO PÚBLICO/FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS (a)

ANOS	SCI	SBPE
1966	1,50	0,09
1967	0,73	0,98
1968	0,64	0,63
1969	0,87	0,73
1970	0,93	1,02
1971	0,74	0,85
1972	0,52	0,81
1973	0,57	0,78
1974	0,57	0,92
1975	0,71	1,02
1976	0,67	0,85

FONTE: Quadros 2 e 8.

(a) Relação entre fluxos anuais.

QUADRO 14

PASSIVO DAS ASSOCIAÇÕES DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

Saldos em fim de períodos
Cr\$ milhões

ANOS	RECURSOS PRÓPRIOS	CADERN. DE POUPANÇA	RECURSOS DE TERCEIROS			OUTROS	TOTAL
			BNH	OUTROS	SUB-TOTAL		
1968	0	19	17	2	19	1	39
1969	10	60	113	7	120	4	194
1970	13	134	227	7	234	10	391
1971	20	217	364	32	396	11	644
1972	58	500	982	78	1.060	21	1.639
1973	55	947	1.759	213	1.972	60	3.034
1974	148	1.769	3.212	261	3.473	171	5.561
1975	278	3.242	5.384	553	5.937	663	10.120
1976	609	6.644	9.651	1.479	11.030	1.700	20.083

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

Cr\$ milhões

ANOS	RECURSOS PRÓPRIOS	CADERN. DE POUPANÇA	RECURSOS DE TERCEIROS			OUTROS	TOTAL
			BNH	OUTROS	SUB-TOTAL		
1968		48,72	43,59	5,13	48,72	2,56	100,00
1969	5,15	30,93	58,25	3,61	61,86	2,06	100,00
1970	3,32	34,27	58,06	1,79	69,85	2,56	100,00
1971	3,11	33,70	56,52	4,97	61,49	1,71	100,00
1972	3,54	30,51	59,91	4,76	64,67	1,28	100,00
1973	1,81	31,21	57,98	7,02	65,00	1,98	100,00
1974	2,66	31,81	57,76	4,69	62,45	3,07	100,00
1976	2,75	32,03	53,20	5,46	58,67	6,55	100,00
1976	3,03	33,08	48,06	7,36	54,92	8,47	100,00

FONTE: "Boletim do Banco Central", janeiro e abril de 1977.

QUADRO 15

PASSIVO DAS SOCIEDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Saldos em fim de período
Cr\$ milhões

ANOS	RECURSOS PRÓPRIOS	LETRAS IMOBILIÁRIAS	CADERNETA DE POUPANÇA	RECURSOS DE TERCEIROS			TOTAL
				BNH	OUTROS	TOTAL	
1966	1	11	-	1	-	1	13
1967	25	215	9	9	4	13	260
1968	59	563	50	160	19	179	873
1969	103	1.087	80	286	27	313	1.638
1970	191	1.859	160	388	134	522	2.818
1971	286	2.952	306	979	272	1.251	4.922
1972	489	4.975	823	3.471	520	3.991	10.389
1973	870	6.291	2.710	5.714	895	6.609	17.004
1974	1.540	8.006	6.038	10.203	1.860	12.063	29.445
1975	2.478	8.608	12.234	14.790	3.272	18.062	44.340
1976	4.529	9.357	26.317	22.449	4.154	26.603	73.141

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

Cr\$ milhões

ANOS	RECURSOS PRÓPRIOS	LETRAS IMOBILIÁRIAS	CADERNETA DE POUPANÇA	RECURSOS DE TERCEIROS			TOTAL
				BNH	OUTROS	TOTAL	
1966	7,69	84,61	-	7,69	-	7,69	100,00
1967	9,62	82,69	3,46	3,46	1,54	5,00	100,00
1968	6,76	64,49	5,73	18,33	2,18	20,50	100,00
1969	6,29	66,36	4,88	17,46	1,65	19,11	100,00
1970	6,78	65,97	5,68	13,77	4,76	18,52	100,00
1971	5,81	59,98	6,22	19,89	5,53	25,42	100,00
1972	4,71	46,15	7,92	33,41	5,01	38,42	100,00
1973	5,12	37,00	15,94	33,60	5,26	38,87	100,00
1974	5,23	27,19	20,51	34,65	6,32	40,97	100,00
1975	5,59	19,41	27,59	33,36	7,38	40,73	100,00
1976	6,19	12,79	35,98	30,69	5,68	36,37	100,00

FONTE: "Boletim do Banco Central", janeiro e abril de 1977.

QUADRO 16

EMPRÉSTIMOS DO BNH À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Saldos em fim de período
Cr\$ milhões

ANOS	EMPRÉSTIMOS DO BNH (A)	TOTAL DO PASSIVO DA CEF (B)	(A/B)%
1967	79	1.117	7,07
1968	301	1.670	18,02
1969	433	2.289	18,92
1970	452	5.307	8,52
1971	539	8.145	6,62
1972	399	12.651	3,15
1973	346	16.499	2,10
1974	749	30.768	2,43
1975	1.851	66.292	2,79
1976	4.831	116.484	4,15

EMPRÉSTIMOS DO BNH ÀS CAIXAS ECONÔMICAS ESTADUAIS

Cr\$ milhões

ANOS	EMPRÉSTIMOS DO BNH (A)	TOTAL DO PASSIVO DA CEE (B)	(A/B)%
1967	42	503	8,35
1968	160	845	18,94
1969	229	1.205	19,00
1970	240	1.907	12,59
1971	286	2.864	9,99
1972	355	4.663	7,61
1973	363	6.934	5,24
1974	737	12.015	6,13
1975	749	19.884	3,77
1976	1.751	39.557	4,43

FONTE: Os dados relativos aos empréstimos do BNH foram retirados do Boletim do Banco Central, conta "Empréstimos do SFH", enquanto que os dados relativos ao Total do Passivo foram retirados dos Balanços das Caixas Econômicas.

QUADRO 17 - PASSIVO DO BNH

ANOS	RECURSOS PRÓPRIOS (a)	FGTS (b)	FINANCIAMENTOS EXTERNOS (c)	OUTROS (d)	TOTAL DO PASSIVO (e)	A/E	B/E	C/E	D/E
1966	110	-	-	45	155	70,97	-	-	29,03
1967	185	629	3	117	934	19,81	67,35	0,32	12,53
1968	310	1.902	40	119	2.371	13,07	80,22	1,69	5,02
1969	526	3.611	85	167	4.389	11,98	82,27	1,93	3,80
1970	942	6.040	127	322	7.431	12,68	81,28	1,71	4,33
1971	1.553	9.813	164	358	11.888	13,06	82,55	1,38	3,01
1972	2.527	14.788	230	852	18.397	13,74	80,38	1,25	4,63
1973	4.854	20.982	279	769	26.384	18,40	79,53	1,06	2,91
1974	9.228	32.897	449	3.606	46.180	19,98	71,24	0,97	7,81
1975	13.558	48.413	721	7.696	70.394	19,26	68,77	1,02	10,93
1976	20.007	79.011	1.253	17.386	117.657	17,00	67,15	1,06	14,78

FONTE: "Boletim do Banco Central", dezembro de 1977.

NÚMERO DE FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS CONCEDIDOS PELO SFH ATRAVÉS DE CONTRATOS

ÁREA \ ANOS	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	TOTAL
COS	8.818	14.716	11.299	41.332	44.594	57.794	21.824	17.951	11.961	18.074	8.167	45.944	302.274
CPH	-	1.930	11.341	21.992	47.707	50.937	49.688	38.359	24.107	32.493	8.950	11.944	299.448
SBPE	-	-	5.466	25.935	47.126	41.942	72.030	50.531	66.685	76.623	60.268	64.512	511.118
RECON	-	-	-	441	2.606	10.322	10.212	10.798	15.400	23.621	22.031	13.398	108.829
PROFILURB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.448	3.448
SFH	8.618	16.646	28.106	89.700	142.033	160.995	153.754	117.639	118.153	150.811	99.416	143.046	1.228.917

PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL

ÁREA \ ANOS	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	TOTAL
COS	100,00	88,41	40,20	40,08	31,40	35,90	14,10	15,26	10,12	11,98	8,22	32,12	24,60
CPH	-	11,59	40,35	24,52	33,59	31,64	32,32	32,61	20,40	21,55	9,00	8,35	24,37
SBPE	-	-	19,45	28,91	33,18	26,05	46,85	42,95	56,44	50,81	60,62	45,10	41,59
RECON	-	-	-	0,49	1,83	6,41	6,64	9,18	13,03	15,66	22,16	9,37	8,86
PROFILURB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,41	0,28
SFH	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

FONTE: BNH - APC

- LEGENDA: COS - Carteira de Operações de Natureza Social
 CPH - Carteira de Programas Habitacionais
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 RECON - Financiamento do Consumidor de Materiais de Construção
 PROFILURB - Programa de Financiamento de Lotes Urbanos
 SFH - Sistema Financeiro da Habitação
 - - O dado não existe

QUADRO 19 - VALOR DOS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS DO SFH

Cr\$ milhões

ANOS	COS (B)	CPH (B)	RECON (C)	SBPE (D)	SFH (E)	(A/E)	(B/E)	SUB-TOTAL ($\frac{A+B}{E}$)	(C/E)	(D/E)	$\frac{C+D}{E}$
ATÉ 1970	285,0	413,2	52,7	489,5	1.240,4	22,98	33,31	56,29	4,25	39,46	43,71
1968	269,7	614,4	178,5	899,0	1.961,6	13,75	31,32	45,07	9,10	45,83	54,93
1969	465,4	751,8	485,6	1.440,0	3.142,8	14,81	23,92	38,73	15,45	45,82	61,27
1970	193,1	949,3	501,9	1.929,0	3.573,3	5,40	26,54	31,97	14,05	53,98	68,03
1971	204,2	931,3	509,7	3.269,0	4.914,2	4,15	18,95	23,10	10,37	66,52	76,89
1972	189,9	839,4	936,8	7.204,0	9.170,1	2,07	9,15	11,22	10,22	78,56	88,78
1973	312,6	1.292,7	2.101,7	10.096,0	13.803,0	2,26	9,36	11,62	15,23	73,14	88,37
1974	185,1	545,6	2.413,7	17.929,0	21.073,4	0,88	2,59	3,47	11,46	85,08	96,54
1975	532,9	1.171,1	1.905,5	26.262,0	29.871,5	1,78	3,92	5,70	6,38	87,92	94,30
1976	1.849,0	3.026,0	3.279,0	62.266,0	70.420,0	2,62	4,29	6,91	4,66	88,42	93,08
TOTAL	4.486,9	14.476,1	12.365,1	131.783,5	163.111,6	2,75	8,88	11,63	7,58	80,79	88,37

LEGENDA: COS - Carteira de Operações de Natureza Social

CPH - Carteira de Programas Habitacionais

RECON - Programa de Financiamento e Refinanciamento do Consumidor de Materiais de Construção

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

(1) Acumulado até 1967.

(2) Os dados de 1975 foram extraídos do "Relatório do BNH/1975", p. 13.

(3) Os dados do SBPE foram extraídos de: BNH "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos", nº 10, p. 69, e do "Boletim do Banco Central".

(4) Os demais dados foram obtidos junto à APC - BNH.

QUADRO 20

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS FINANCIADAS PELO SBPE

ANOS	CE	SCI	APE	SBPE
1969	16.680	17.962	5.300	41.942
1970	46.126	22.159	3.745	72.030
1971	19.445	28.294	2.792	50.531
1972	22.708	38.922	4.643	66.273
1973	22.039	36.663	4.843	63.545
1974	34.954	26.188	4.929	66.071

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

ANOS	CE	SCI	APE	SRPE
1969	44,5	42,8	12,6	100,00
1970	64,0	30,8	5,2	100,00
1971	38,5	56,0	5,5	100,00
1972	34,3	58,7	7,0	100,00
1973	34,68	57,70	7,62	100,00
1974	52,90	39,64	7,46	100,00

FONTE: Almeida e Qantard, "FGTS, Uma Política de Bem-Estar Social", IPEA, para o número de financiamentos até 1972. A partir de 1973 utilizamos os dados publicados por: BNH, "SBPE", nº 10.

Legenda: CE - Total das Caixas Econômicas
 SCI - Total das Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Total das Associações de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Total do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

QUADRO 21 - VALOR MÉDIO DOS FINANCIAMENTOS DO SBPE

ANOS	CE	SCI	APE
1969	37.206	33.738	...
1970	23.111	41.608	44.593
1971	70.558	59.164	79.871
1972	73.542	119.881	186.948
1973	134.852	161.225	250.465
1974	198.804	335.841	443.295

FONTE: Quadros 8 e 20.

Legenda: ... Não disponível.

QUADRO 22

DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS FINANCIADAS PELO SBPE, POR MERCADO

ANOS	CE			SCI			APE			TOTAL			SBPE (A+B+C)
	E	M	S	E	M	S	E	M	S	CE (A)	SCI (B)	APE (C)	
1969	6.511	7.861	4.308	5.729	7.461	4.772	435	3.428	1.617	18.680	17.692	5.300	41.942
1970	19.076	25.314	1.736	5.607	9.717	6.835	183	2.199	1.363	46.126	22.159	3.745	72.030
1971	3.453	11.311	4.688	4.725	14.698	8.871	478	1.728	586	19.445	28.294	2.792	50.531
1972	4.062	12.440	6.206	6.989	16.120	15.813	565	2.929	1.149	22.708	38.922	4.643	66.273
1973	3.314	10.415	8.453	5.170	20.929	22.292	526	3.371	2.144	22.182	48.400	6.041	76.623

PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL

ANOS	CE			SCI			APE			TOTAL			SBPE (A+B+C)
	E	M	S	E	M	S	E	M	S	CE (A)	SCI (B)	APE (C)	
1969	34,86	42,06	23,06	31,90	41,54	26,57	8,21	61,28	30,51	44,54	42,83	12,64	100,00
1970	41,36	54,86	3,76	25,30	43,85	30,85	4,69	58,72	36,39	64,04	30,76	5,20	100,00
1971	17,76	60,98	24,07	16,70	51,95	31,35	17,12	61,89	20,09	38,48	55,99	55,25	100,00
1972	17,89	54,78	27,33	17,96	41,42	40,63	12,17	63,08	24,75	34,26	58,73	7,01	100,00
1973	14,94	46,95	38,11	10,70	43,24	46,06	8,7	55,8	35,49	28,95	63,17	7,88	100,00

FONTE: Almeida e Qantard, "FGTS: Uma Política de Bem Estar Social", IPEA.

OBS.: O total de unidades habitacionais financiadas pelo SBPE nos anos de 1972 e 1973 inseridos neste quadro, divergem dos dados obtidos junto ao BNH-APC, constantes do Quadro 18. Estes, por serem mais recentes, são mais confiáveis. Entretanto, para os nossos propósitos, optamos pelos dados acima na medida em que são os únicos que indicam a distribuição por mercados, dos financiamentos do SBPE.

LEGENDA: CE - Caixas Econômicas
 SCI - Sociedades de Crédito Imobiliário
 APE - Associação de Poupança e Empréstimo
 SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
 E - Mercado Econômico (200 --- 400 UPC)
 M - Mercado Médio (400 --- 900 UPC)
 S - Mercado Superior (900 --- 2.250 UPC)

QUADRO 23 - DISTRIBUIÇÃO DOS FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS DO SFH, POR MERCADO (1969/74)

FINANCIAMENTOS (a)	MERCADOS				TOTAL
	P	E	M	S	
1) Valor, em 1.000 UPC					
1969	7.323	16.283	9.409	6.683	39.879
1970	9.835	17.898	8.243	6.066	42.043
1971	2.618	19.299	10.238	7.872	40.027
1972	1.857	13.898	13.143	7.782	36.680
1973	1.924	9.492	18.342	12.876	42.634
SET/74	679	5.178	17.877	14.774	38.508
2) Distribuição Percentual					
1969	18,4	40,8	23,6	17,2	100,0
1970	23,4	42,6	19,6	14,4	100,0
1971	6,5	48,2	25,6	19,7	100,0
1972	5,1	37,9	35,8	21,2	100,0
1973	4,5	22,3	43,0	30,2	100,0
SET/74	1,8	13,4	46,4	38,4	100,0

FONTE: Estatística de desembolso obtidas junto ao BNH-APC (extraído de Almeida e Qantard "FGTS: Uma Política de Bem-Estar Social", IPEA, p. 126 e 128).

(a) Concedidos pelo BNH, através dos Programas de Financiamento Popular, Econômico e Médio do Mercado Urbano, Programa de Estímulo ao SBPE e Programa de Financiamento do Consumidor de Materiais de Construção (RECON).

NOTAS: 1) A distribuição dos financiamentos concedidos pelo BNH através do Programa de Estímulo ao SBPE e do Programa RECON foi estimada em base na distribuição dos financiamentos totais concedidos pelo SBPE.

2) Valor da UPC em dezembro de 1974: Cr\$ 101,90.

QUADRO 24

DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS
FINANCIADAS PELO SFH, POR MERCADOS (1969/73)

(Número de Unidades)

ANOS	MERCADOS				TOTAL
	P	E	M	S	
1969	32.818	73.290	40.427	13.277	159.812
1970	18.541	65.215	62.389	11.786	157.931
1971	12.466	46.293	50.155	19.326	128.240
1972	7.223	31.393	53.004	29.849	121.469
1973	7.587	33.651	62.999	43.769	148.006

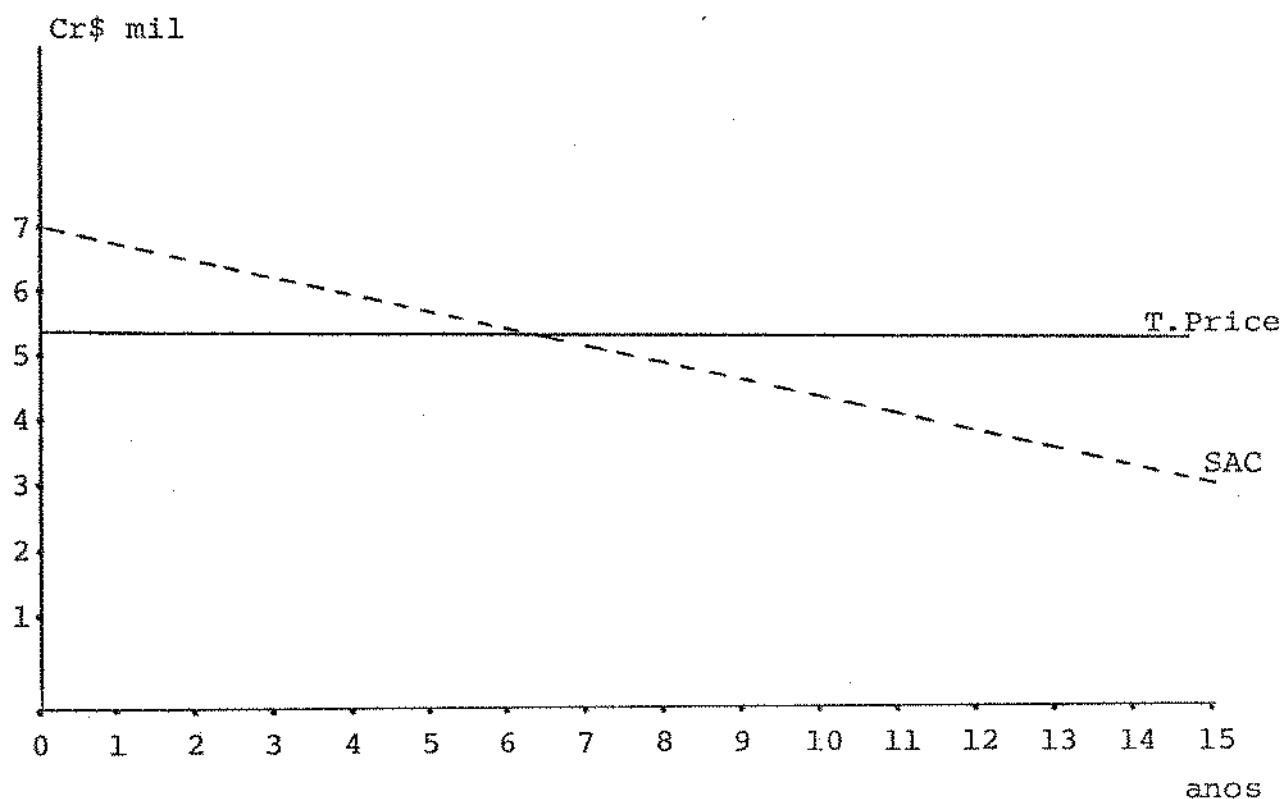
DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL

ANOS	MERCADOS				TOTAL
	P	E	M	S	
1969	20,53	45,86	25,30	8,31	100,00
1970	11,74	41,29	39,50	7,41	100,00
1971	9,72	36,10	39,11	15,07	100,00
1972	5,95	25,84	43,64	24,57	100,00
1973	5,13	22,73	42,57	29,57	100,00

FONTE: Estatísticas obtidas junto ao BNH-APC (extraído de Almeida e Qantard, op.cit., p. 128 e 159).

OBS.: A distribuição, por mercado, dos financiamentos concedidos através do programa RECON foi estimada com base na distribuição observada dos financiamentos concedidos pelo SBPE.

QUADRO 25



FONTE: Exame, 8.2.78

OBS.: 1) O gráfico acima supõe valores constantes para as 180 prestações de um financiamento de 500 mil cruzeiros. A tabela Price é mais vantajosa até o sexto ano; a partir daí, até o décimo quinto ano as prestações médias mensais pelo sistema de Amortização constante ficam mais baixas.

- 2) O total pago pelo mutuário nos dois sistemas é idêntico.
- 3) O valor exato da primeira prestação pela tabela Price é de Cr\$ 5.371,01 e pelo SAC é de Cr\$ 6.944,43.

QUADRO 26 - VALOR ANUAL DOS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS DO SFH E NÃO ENQUADRÁVEIS NO SFH

Fluxos anuais - Cr\$ milhões

ANOS	S F H				CARTEIRA HIPOTECÁRIA				TOTAL
	BNH (1)	SBPE	RECON	SFH SUB-TOTAL	CEF	CEE	CE		
							SUB-TOTAL	CE	
1971	1.135,5	3.269	509,7	4.914,2	505	223	728		5.642,2
1972	1.029,3	7.204	936,8	9.170,1	1.570	117	1.687		10.857,1
1973	1.605,3	10.096	2.101,7	13.803,0	2.989	472	3.400		17.203,0
1974	730,7	17.929	2.413,7	21.073,4	3.955	627	4.582		25.655,4
1975	1.704,0	26.262	1.905,5	29.871,5	5.313	1.084	6.397		36.268,5
TOTAL	6.204,8	64.760	7.867,4	78.832,2	14.332	2.523	16.855		95.626,2

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

1971	20,13	57,94	9,03	87,10	8,95	3,95	12,90	100,00
1972	9,48	66,35	8,63	84,46	14,46	1,07	15,53	100,00
1973	9,33	58,69	12,22	80,24	17,38	2,74	20,12	100,00
1974	2,85	69,88	9,41	82,14	15,42	2,44	17,86	100,00
1975	4,70	72,41	5,25	82,36	14,65	2,99	17,64	100,00
TOTAL	6,49	67,72	8,23	82,44	14,99	2,64	17,63	100,00

FONTE: Quadro 19 e "Boletim do Banco Central".

OBS.: Valores correntes

(1) COS + CPH: faixa de interesse social.

FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS DAS CAIXAS ECONÔMICAS

(Cr\$ milhões)

ANOS	CEF			CEE			CE		
	ENQUADRÁVEIS NO SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL	ENQUADRÁVEIS NO SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL	ENQUADRÁVEIS NO SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL
1971	1.016	505	1.521	356	223	579	1.372	728	2.100
1972	1.190	1.570	2.760	480	117	597	1.670	1.687	3.357
1973	1.783	2.989	4.772	1.189	472	1.661	2.972	3.400	6.372
1974	4.650	3.955	8.605	2.209	627	4.587	6.949	4.582	11.531
1975	10.474	5.313	16.060	3.077	1.084	4.161	13.551	6.397	19.918
1976	25.815	5.902	31.717	9.610 (1)	1.790 (1)	11.400	35.425	7.692	43.117
TOTAL	45.201	20.324	65.525	17.011	4.313	21.324	62.212	24.637	86.849

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

ANOS	CEF			CEE			CE		
	ENQUADRÁVEIS NO SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL	ENQUADRÁVEIS NO SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL	ENQUADRÁVEIS NO SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL
1976	66,80	33,20	100,00	61,40	38,51	100,00	65,33	34,67	100,00
1977	43,12	56,98	100,00	80,40	19,60	100,00	49,75	50,25	100,00
1973	37,36	62,64	100,00	71,58	28,42	100,00	46,64	53,36	100,00
1974	54,04	45,96	100,00	86,33	13,67	100,00	60,26	39,74	100,00
1975	66,92	33,08	100,00	73,95	26,05	100,00	67,03	32,07	100,00
1976	81,39	18,61	100,00	84,30	15,70	100,00	82,16	17,84	100,00
TOTAL	68,98	31,02	100,00	79,77	20,23	100,00	71,63	28,37	100,00

FONTE: "Boletim do Banco Central"

LEGENDA: CEF - Caixa Econômica Federal

CEE - Caixas Econômicas Estaduais

CE - Total das Caixas Econômicas

OBS.: (1) Até novembro de 1976.

QUADRO 28 - LICENÇAS PARA CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO HABITAÇÕES (NÚMERO DE LICENÇAS)

ANOS	CASAS (1)	APARTAMENTOS (2)	TOTAL (3)	ÁREA DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAL (4)	TOTAL (5) (m ²)	2/3	4/5	tx 2	tx 3	tx 4
1965	9.575	8.692	18.267	1.944.631	5.528.839	47,6	60,6	-	-	-
1966	7.580	11.278	18.858	1.842.979	4.192.182	59,8	68,4	29,75	3,24	- 5,23
1967	11.033	17.247	28.280	2.624.478	4.975.971	61,0	84,8	52,93	49,96	42,40
1968	18.018	22.426	40.444	4.451.930	5.968.329	55,4	87,1	30,03	43,01	69,63
1969	20.136	27.346	47.482	5.361.481	7.127.875	57,6	84,8	21,94	17,40	20,43
1970	19.145	24.852	43.997	5.025.012	6.820.733	56,5	85,5	- 9,02	- 7,34	- 6,28
1971	19.159	47.101	66.260	7.873.106	9.944.729	71,7	79,2	89,53	50,60	56,68
1972	17.359	57.443	74.802	9.042.339	12.481.779	76,8	76,1	21,96	12,89	14,85
1973	11.571	36.532	48.103	6.497.481	9.524.087	75,9	25,2	-36,40	-35,69	-28,14
1974	12.573	13.598	26.171	3.840.738	6.120.573	52,0	70,0	-62,78	-45,59	-40,89
1975	12.740	10.278	23.098	3.005.018	4.953.880	44,7	66,4	-24,42	-12,05	-21,76
1976	14.235	10.530	24.765	3.514.180	4.938.552	42,5	73,0	2,45	7,59	16,94

FONTE: I.B.G.E.

QUADRO 29 - DEMONSTRATIVO DAS APLICAÇÕES REALIZADAS E PROGRAMADAS

PROGRAMAS	REALIZADO ATÉ 30/05/1976		Cr\$ MILHÕES PROGRAMAS 1975/79	
	VALOR	%	VALOR	%
DESENVOLVIMENTO URBANO	7.114	14,1	30.599	30,3
Urbanização	906	1,8	6.048	6,0
Financiamento	4.759	9,4	11.843	11,7
Transporte	925	1,8	7.352	7,3
Equipamento Comunitário	353	0,7	4.961	4,7
FIPLAN	171	0,4	359	0,4
HABITAÇÃO (1)	39.085	77,3	54.217	53,7
Faixa de Interesse Social	18.463	36,5	33.731	33,4
Área de Promoção do SAF	13.046	25,8	5.949	5,9
Recon	7.576	15,0	13.302	13,2
Lotes Urbanizados	-	-	1.235	1,2
OPERAÇÕES COMPL. HABITACIONAIS	969	1,9	6.241	6,2
OPERAÇÕES COMPL. ESPECIAIS	3.354	6,7	9.945	9,8
TOTAL	50.532	100,0	101.002	100,0

FONTE: BNH, "Pronunciamento do Senado Federal", Maurício Schulman, 1975.

OBS.: 1) É fundamental frisar que os programas habitacionais do BNH não incluem os financiamentos imobiliários do SBPE, mas apenas os repasses das superintendências de Agentes Financeiros (SAF) para o SBPE, os chamados "Refinanciamentos do BNH).

QUADRO 30 - INVESTIMENTO DO BNH EM ORTN

Saldos em fim de período - Cr\$ milhões

ANOS	ORTN	TOTAL DOATIVO BNH	%
1966	22	155	14,2
1967	341	934	36,5
1968	322	2.731	13,6
1969	549	4.389	12,5
1970	910	7.431	12,3
1971	1.561	11.888	13,1
1972	3.631	183.397	19,7
1973	4.989	26.384	18,9
1974	8.527	46.280	18,4
1975	11.265	70.394	16,0
1976	13.396	117.657	11,4

FONTE: "Boletim do Banco Central".

QUADRO 31 -

ANOS	COMPRAS DE ORTN PELO BNH	ORTN EM PODER DO PÚBLICO	%
1966	22	1.401	1,6
1967	341	2.482	13,7
1968	322	3.491	9,2
1969	549	5.881	9,3
1970	910	9.412	9,7
1971	1.561	11.565	13,5
1972	3.631	15.976	22,7
1973	4.989	20.944	23,8
1974	8.527	32.969	25,9
1975	11.265	60.112	18,7
1976	13.396	84.673	15,8

FONTE: "Boletim do Banco Central", diversos números.

QUADRO 32 - F.G.T.S.

ANOS	ARRECAÇÃO BRUTA (1)	RESSARCIMENTOS EFETUADOS (2)	ARRECAÇÃO LÍQUIDA (3)	PATRIMÔNIO ^(a) LÍQUIDO (4)		Tx(3)
1967	616	19	597	629	3,1	-
1968	1.839	235	1.604	1.902	12,8	1,69
1969	3.640	808	2.832	3.611	22,2	0,77
1970	6.158	1.843	4.345	6.040	29,4	0,53
1971	9.687	3.355	6.332	9.813	34,6	0,46
1972	14.687	5.599	9.038	14.788	38,3	0,43
1973	21.454	8.550	12.907	20.982	39,8	0,43
1974	31.236	12.734	18.502	32.897	40,8	0,43
1975	46.124	19.659	26.465	48.413	42,6	0,43
1976	68.458	30.979	37.479	79.011	45,3	0,42
OUT/77	96.946	45.739	51.207	125.574	42,7	0,37

FONTE: "Boletim do Banco Central", janeiro de 1978.

OBS.: a) Arrecadação líquida, correção monetária e juros creditados pelo BNH ao fundo.

QUADRO JJ - PRINCIPAIS HAVERES FINANCEIROS

Cr\$ milhões

ANOS	DEPÓSITOS À VISTA	DEPÓSITOS A PRAZO FIXO	ACTIVOS CAMBIAIS	DEPÓSITOS DE POSIÇÃO SALDOS EM FINS DE PER.	O.R.T.N.	I.T.N.	LETRAS IMOBILIÁRIAS	TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA (EST. E MUNIC.)	TOTAL GERAL
1964	3.931	140	130	-	41	-	-	-	4.242
1965	7.365	257	695	-	430	-	9	-	8.256
1966	8.129	314	906	18	1.401	-	47	-	10.815
1967	12.448	706	2.105	86	2.432	-	290	-	18.115
1968	17.101	1.449	4.558	330	3.491	-	644	645	28.227
1969	22.572	2.103	6.172	893	5.831	-	1.195	911	39.756
1970	28.679	4.442	6.285	2.082	9.412	699	2.007	1.171	56.737
1971	37.719	9.487	15.117	3.771	11.565	3.850	3.128	1.490	88.148
1972	52.282	17.017	20.973	7.713	15.976	10.234	5.015	1.721	130.901
1973	77.403	25.811	34.820	14.122	20.944	17.430	6.517	3.232	200.234
1974									
JAN	74.271	26.514	37.998	15.103	21.478	16.318	6.514	3.066	201.202
FEV	78.171	27.141	37.731	15.402	21.713	15.989	6.593	3.141	205.881
MAR	81.204	27.725	38.442	16.030	22.340	15.769	6.772	3.272	211.554
ABR	82.214	27.532	39.448	17.071	23.296	16.434	6.815	3.509	216.761
MAI	83.251	28.468	39.367	17.681	24.245	18.236	6.797	3.662	226.817
JUN	87.840	28.635	38.761	18.480	25.443	19.601	6.945	3.752	229.659
JUL	85.937	28.192	39.018	20.475	26.032	19.852	7.007	3.874	230.187
AGO	90.192	28.597	39.619	21.362	28.713	18.050	7.185	4.384	238.172
SET	90.834	30.978	40.275	22.421	29.930	16.200	7.645	4.607	242.940
OUT	93.232	31.664	41.471	26.642	30.713	14.102	7.910	4.737	250.491
NOV	98.984	32.633	42.136	27.440	32.299	13.306	8.075	5.089	260.132
DEZ	104.378	33.471	42.608	28.925	32.969	14.801	8.287	5.417	270.856
1975									
JAN	96.810	34.827	42.944	32.107	32.386	18.850	8.387	5.743	271.234
FEV	86.135	35.279	43.356	32.927	34.585	21.550	8.484	5.754	278.067
MAR	101.208	35.858	44.036	34.303	35.390	22.215	8.550	5.856	287.514
ABR	102.934	37.416	44.900	37.533	37.439	22.910	8.686	6.086	297.884
MAI	107.851	39.962	45.848	38.452	40.804	24.301	8.077	6.297	311.602
JUN	116.764	42.472	46.568	40.201	43.096	26.251	8.212	6.875	330.349
JUL	114.847	44.569	47.993	43.996	44.399	28.901	8.393	7.847	340.940
AGO	122.582	47.251	49.176	45.477	45.964	31.501	8.401	8.401	358.754
SET	126.302	50.191	50.508	47.807	49.759	34.401	8.686	8.537	376.191
OUT	126.595	52.477	52.318	51.644	51.849	37.000	8.856	9.591	390.330
NOV	135.835	53.698	53.890	53.643	53.698	38.500	8.908	12.121	410.294
DEZ	148.305	54.568	55.809	55.234	60.112	37.400	8.937	13.834	434.200
1976									
JAN	139.052	55.866	57.320	60.877	60.545	36.000	9.024	14.087	432.771
FEV	141.164	56.274	58.239	61.837	61.282	34.601	8.954	14.253	434.706
MAR	146.426	56.727	58.530	64.721	64.229	36.700	9.031	14.644	430.998
ABR	149.789	59.577	59.584	71.367	65.034	44.000	9.277	14.938	473.584
MAI	156.875	63.401	60.417	73.053	65.702	50.702	9.356	15.215	494.721
JUN	171.694	66.053	61.965	76.836	67.970	59.315	9.448	15.661	529.140
JUL	165.864	69.635	63.428	85.891	72.631	64.201	9.458	16.122	548.030
AGO	167.134	68.132	64.448	87.682	74.713	66.512	9.477	17.491	555.789
SET	172.158	69.656	64.680	91.677	77.050	50.201	9.574	18.593	572.589
OUT	179.439	69.972	65.744	101.697	79.615	70.503	9.533	19.811	595.314
NOV	187.126	72.205	66.024	102.812	82.330	71.201	9.626	21.298	612.622
DEZ	201.608	73.550	67.598	106.631	84.673	69.900	9.618	21.298	634.876

PARTICIPAÇÃO RELATIVA (%)

1964	90,5	3,2	5,3	-	1,0	-	-	-	100,00
1965	84,1	3,0	7,9	-	4,9	-	0,3	-	100,00
1966	75,2	2,9	8,4	0,2	12,9	-	0,4	-	100,00
1967	68,7	3,9	11,6	0,5	13,7	-	1,6	-	100,00
1968	60,6	3,1	16,1	1,2	12,4	-	2,3	2,3	100,00
1969	56,8	3,3	15,5	2,3	14,8	-	3,0	2,3	100,00
1970	50,5	7,8	14,6	3,7	16,6	1,2	3,5	2,1	100,00
1971	43,8	11,0	17,5	4,4	13,5	4,5	3,6	1,7	100,00
1972	40,0	13,0	16,0	5,9	12,2	7,8	3,8	1,3	100,00
1973	38,6	12,9	17,4	7,1	10,5	8,7	3,2	1,6	100,00
1974									
JAN	36,9	13,2	18,9	7,5	10,7	8,1	3,2	1,5	100,00
FEV	38,0	13,2	18,3	7,5	10,5	7,8	3,2	1,5	100,00
MAR	38,4	13,1	18,2	7,6	10,6	7,4	3,2	1,5	100,00
ABR	37,9	12,7	18,3	7,9	10,8	7,7	3,1	1,6	100,00
MAI	37,7	12,9	17,4	8,0	11,0	8,2	3,1	1,7	100,00
JUN	38,2	12,5	16,9	8,1	11,1	8,6	3,0	1,8	100,00
JUL	37,3	12,3	17,0	8,9	11,3	8,5	3,0	1,7	100,00
AGO	37,9	12,0	16,6	9,0	12,1	7,6	3,0	1,8	100,00
SET	37,4	12,7	16,6	9,2	12,3	6,7	3,2	1,9	100,00
OUT	37,2	12,6	16,6	10,6	12,3	5,6	3,2	1,9	100,00
NOV	38,1	12,5	16,2	10,6	12,4	5,3	3,1	2,0	100,00
DEZ	38,5	12,3	15,7	10,7	12,2	5,5	3,1	2,0	100,00
1975									
JAN	35,3	12,8	15,8	11,9	12,0	7,0	3,1	2,1	100,00
FEV	34,6	12,7	15,6	11,8	12,4	7,7	3,1	2,1	100,00
MAR	35,2	12,5	15,3	11,9	12,3	7,7	3,0	2,1	100,00
ABR	34,5	12,6	15,1	12,6	12,6	7,7	2,9	2,0	100,00
MAI	34,6	12,8	14,7	12,6	13,1	7,8	2,6	2,0	100,00
JUN	35,3	12,9	14,1	12,2	13,0	7,9	2,5	2,1	100,00
JUL	33,7	13,1	14,1	12,9	13,0	8,5	2,4	2,3	100,00
AGO	34,2	13,2	13,7	12,7	12,8	8,8	2,3	2,3	100,00
SET	33,6	13,3	13,4	12,7	13,2	9,2	2,3	2,3	100,00
OUT	32,4	13,4	13,4	13,2	13,3	9,5	2,3	2,5	100,00
NOV	33,7	13,1	13,1	12,8	13,1	9,4	2,2	3,0	100,00
DEZ	34,2	12,6	12,8	12,7	13,8	8,6	2,1	3,2	100,00
1976									
JAN	32,1	12,9	13,2	14,1	14,0	8,3	2,1	3,3	100,00
FEV	32,3	12,9	13,3	14,2	14,0	7,9	2,1	3,3	100,00
MAR	32,5	12,6	13,0	14,4	14,2	8,1	2,0	3,2	100,00
ABR	31,6	12,6	12,6	15,1	13,7	9,3	2,0	3,1	100,00
MAI	31,7	12,8	12,2	14,8	13,3	10,2	1,9	2,9	100,00
JUN	32,5	12,5	11,6	15,6	13,3	11,7	1,7	2,9	100,00
JUL	30,5	12,7	11,6	15,6	13,3	11,7	1,7	3,1	100,00
AGO	30,1	12,3	11,6	15,8	13,4	12,0	1,7	3,2	100,00
SET	30,1	12,0	11,3	16,0	13,5	12,2	1,7	3,2	100,00
OUT	30,1	11,7	11,0	17,1	13,4	11,8	1,6	3,3	100,00
NOV	30,5	11,8	10,8	16,8	13,4	11,6	1,6	3,5	100,00
DEZ	31,8	11,6	10,6	16,8	13,3	11,0	1,5	3,4	100,00

FONTE: "Boletim do Banco Central", diversos números.

QUADRO 34 - INVESTIMENTOS E UNIDADES FINANCIADAS PELO SFH EM
1978 1968

UNIDADES ORÇAMENTÁRIAS	VALOR DOS INVESTIMENTOS		NÚMERO DE UNID. FINANCIADAS		
	Cr\$ mil	%	ABSOLUTO	%	
C O S	327.722	10,6	51.877	31,1	
C P H	C P C	272.564	8,8	18.565	17,8
	C H P	679.496	22,0	29.593	17,8
	C O E	20.836	0,7	981	0,6
S B P E	1.792.157	57,9	65.709	39,4	
TOTAL	3.092.775	100,0	166.725	100,0	

Valores corrigidos UPC = Cr\$ 33,88 (DEZ/78).

FONTE: BNH, "Relatório 1968", vol. ii, p. 3.33.

LEGENDA: COS = Carteira de Operações de Natureza Social
CPH = Carteira de Programas Habitacionais
SBPE = Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

QUADRO 35 - CAPTAÇÃO DE RECURSOS DO PÚBLICO NA 7a. REGIÃO

Cr\$ mil

ANOS	7a.REGIÃO (A)	BRASIL (B)	(A / B)
1967	76.209	219.737	34,68
1968	183.441	572.065	32,07
1969	463.818	1.044.196	44,42
1970	774.138	1.976.850	39,16
1971	1.168.742	2.788.147	41,92
1972	2.550.973	5.843.376	43,66
1973	3.559.464	7.963.774	44,70
1974	7.245.181	16.515.743	43,87
TOTAL	16.021.966	36.923.888	43,39

FONTE: BNH "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo",
nº 10.

QUADRO 36 - EMPRÉSTIMOS DO BNH AO SBPE

Cr\$ mil

ANOS	7a. REGIÃO (A)	BRASIL (B)	(A / B)
1968	...	522.961	...
1969	230.161	467.506	49,23
1970	...	237.329	...
1971	162.931	819.668	19,88
1972	956.813	2.944.327	32,53
1973	834.022	2.962.980	28,15
1974	2.439.497	6.703.750	36,39
TOTAL	4.883.705	14.859.921	32,87

FONTE: BNH, "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo",
nº 10.

Legenda: ... Não disponível.

QUADRO 37 - FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS EFETUADOS NA 7a. REGIÃO
 ATRAVÉS DO SBPE

Cr\$ mil

ANOS	7a. REGIÃO (A)	BRASIL (B)	(A / B)
1967	107.572	489.524	21,9
1968	389.935	1.175.229	33,2
1969	567.625	1.364.343	41,6
1970	681.302	1.809.451	37,6
1971	1.143.499	3.117.802	36,7
1972	2.967.234	7.147.477	41,5
1973	4.403.747	9.628.303	45,7
1974	8.752.828	19.096.582	45,8
TOTAL	19.013.742	43.828.714	43,4

FONTE: BNH, "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo",
 nº 10.

QUADRO 38 - PARTICIPAÇÃO RELATIVA DA 7a. REGIÃO NA CAPTAÇÃO E APLICAÇÃO DE RECURSOS DO SBPE

ANOS	RECURSOS DO PÚBLICO (1)	FINANC. IMOBILIÁRIOS
1967	34,7	21,9
1968	32,1	33,2
1969	44,4	41,6
1970	39,2	37,6
1971	41,9	36,7
1972	43,7	41,5
1973	44,7	45,7
1974	43,9	45,8
TOTAL	43,4	43,4

FONTE DE DADOS BRUTOS: BNH, "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo", nº 10.

OBS.: (1) Os recursos do público compreendem os saldos de Cartas de Poupança e Letras Imobiliárias.

QUADRO 39

HAVERES FINANCEIROS DO SBPE (1)
SALDO EM FIM DE PERÍODO

Cr\$ milhões

PERÍODO	SCI	APE	CX. ECONÔMICA (EST. E FED.)	TOTAL	LETRAS IMOB. (SCI)
Maio/75	3.659	704	12.337	16.700	4.127
Junho	3.897	736	12.792	17.425	4.201
Julho	4.325	791	14.005	19.121	4.322
Agosto	4.501	813	14.424	19.738	4.434
Setembro	4.759	853	14.982	20.594	4.165
Outubro	5.173	893	16.128	22.194	4.725
Novembro	5.281	907	16.376	22.564	4.794
Dezembro/75	5.600	920	17.123	23.643	4.799
Janeiro/76	6.281	1.015	18.767	26.063	4.834
Fevereiro	6.482	1.027	19.126	26.635	4.885
Março	6.822	1.062	20.029	27.913	4.951
Abril	7.864	1.157	21.981	31.002	5.103
Maio	8.088	1.173	23.512	32.773	5.115
Junho	8.462	1.218	23.578	33.258	5.196
Julho	9.385	1.351	26.086	36.822	5.277
Agosto	9.625	1.372	28.011	39.008	5.168
Setembro	10.049	1.420	29.204	40.673	5.185
Outubro	11.647	1.569	31.272	44.488	5.240
Novembro	11.888	1.585	32.977	46.450	5.247
Dezembro/76	12.425	1.657	35.049	49.131	5.199

PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL

	JUN/75	DEZ/75	JUN/76	DEZ/76	$\frac{DEZ/76}{DEZ/75}$	$\frac{DEZ/76}{DEZ/76}$
SCI	22,4	23,7	25,4	25,3	121,8	46,8
APE	4,2	3,9	3,7	3,4	80,1	36,0
CAIXAS ECONÔMICAS	73,4	72,4	70,9	71,3	104,6	48,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	107,8	47,7

FONTE: Informativo Mensal do Banco Central, Fevereiro de 1977.

(1) Os dados referem-se apenas aos totais nacionais de instituições sediadas no Estado de São Paulo, Mato Grosso e Rondônia (7a. Região) e às filiais de São Paulo da CEF.

QUADRO 40 - RECURSOS CAPTADOS JUNTO AO PÚBLICO PELAS SCI

(Saldo Cr\$ milhões)

PERÍODO	CADERNETA DE POUPANÇA		LETRAS IMOBILIÁRIAS		TOTAL	
	SALDO	PARTICIPACÃO PERCENTUAL	SALDO	PARTICIPACÃO PERCENTUAL	SALDO	PARTICIPACÃO PERCENTUAL
DEZEMBRO/75	5.600	53,9	4.799	46,1	10.399	100,0
DEZEMBRO/76	12.425	70,5	5.199	29,5	17.624	100,0

FONTE: Informativo do Banco Central, fevereiro de 1977.

QUADRO 41 - CAPTAÇÃO DE CADERNETAS DE POUPANÇA DA CEF NO ESTADO DE SÃO PAULO (VALORES ACUMULADOS)

Cr\$ milhões

ANOS	BRASIL (A)	SÃO PAULO (B)	(B / A)
1975	28.473	8.922	31,33
1976	59.043	20.131	34,10

FONTE: Boletim do Banco Central e Informativo do Banco Central.

QUADRO 42 - PARTICIPAÇÃO RELATIVA DOS SALDOS DE CADERNETAS DE
POUPANÇA DO CEESP NA 7a. REGIÃO

(Cr\$ milhões)

ANOS	CEESP (A)	7a. REGIÃO (B)	(A / B)
1970	481	969	49,64
1971	994	1.747	56,90
1972	1.683	3.420	49,21
1973	2.476	6.041	40,99
1974	4.548	12.350	36,83
1975	8.201	23.643	34,69
1976	14.918	49.131	30,36

FONTE: CEESP.

QUADRO 43

PASSIVO DA CEESP

Cr\$ milhões

PERÍODO	RECURSOS PRÓPRIOS	RECURSOS DE TERCEIROS				TOTAL
		D.VISTA	D.PRAZO	BNH	TOTAL	
Maio/75	765	766	6.915	24	7.705	8.470
Junho	770	750	7.164	24	7.938	8.708
Julho	763	783	7.792	24	8.599	9.362
Agosto	765	797	8.004	26	8.827	9.592
Setembro	835	873	8.309	26	9.208	10.043
Outubro	906	877	8.958	27	9.862	10.768
Novembro	1.028	920	9.119	27	10.066	11.094
Dezembro	1.199	890	9.536	27	10.453	11.652
Janeiro/76	930	934	10.405	-	11.339	12.269
Fevereiro	993	1.030	10.620	1	11.651	12.644
Março	1.239	1.083	11.312	1	12.396	13.635
Abril	1.420	1.220	12.323	3	13.546	14.966
Maio	1.441	1.202	12.538	3	13.743	15.184
Junho	1.691	1.386	13.466	7	14.859	16.550
Julho	1.066	1.404	14.960	8	16.372	17.438
Agosto	1.848	1.680	15.312	427	17.419	19.267
Setembro	1.986	1.807	15.967	428	18.202	20.188
Outubro	1.589	2.952	16.470	466	19.888	21.477
Novembro	2.005	2.908	16.757	460	20.125	22.130
Dezembro/76	2.198	2.902	17.439	463	20.804	23.002

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

PERÍODO	RECURSOS PRÓPRIOS	RECURSOS DE TERCEIROS				TOTAL
		D.VISTA	D.PRAZO	BNH	TOTAL	
Julho/75	8,84	8,61	82,27	0,28	91,16	100,00
Dezembro/75	10,29	7,64	81,84	0,23	89,71	100,00
Julho/76	10,22	8,38	81,37	0,04	89,78	100,00
Dezembro/76	9,56	12,62	75,82	2,01	90,44	100,00

FONTE: CEESP (Extraído do Informativo Mensal do Banco Central).

QUADRO 44

(Cr\$ milhões)

PERÍODO	SCI	APE	CEF	CEESP	TOTAL
Dezembro/1975	5.600	920	8.922	8.201	23.643
Dezembro/1976	12.425	1.657	20.131	14.918	49.131

PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL

	SCI	APE	CEF	CEESP	TOTAL
1975	23,7	3,9	37,7	34,7	100,00
1976	25,3	3,4	41,0	30,4	100,00

FONTE: Informativo do Banco Central.

QUADRO 45

VALOR ANUAL DOS FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS NO
ESTADO DE SÃO PAULO

Cr\$ milhões

ANOS	COS	CPH	SBPE	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	RECON	TOTAL
1967	116.645	-	107.572	...	11.541	235.753
1968	303.288	37.008	389.935	...	59.262	789.493
1969	84.994	303.097	567.625	...	202.010	1.057.726
1970	135.074	242.609	681.302	...	188.714	1.247.699
1971	74.012	460.545	1.143.499	364.300	187.023	2.229.079
1972	56.448	49.213	2.967.234	843.500	388.772	4.345.167
1973	82.243	257.904	4.403.747	1.700.000	960.477	7.404.371
1974	9.151	191.298	8.752.828	2.291.000	1.105.475	12.349.752
1975	...	306.077	12.027.996	3.198.500	872.719	16.405.292
TOTAL	861.855	1.787.831	31.043.738	8.396.000	3.104.147	45.191.571

PARTICIPAÇÃO RELATIVA

ANOS	COS	CPH	SBPE	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	RECON	TOTAL
1967	49,48	...	45,63	...	4,89	100,00
1968	38,42	4,69	49,39	...	7,51	100,00
1969	8,03	19,20	53,67	...	19,10	100,00
1970	10,83	19,44	54,60	...	15,13	100,00
1971	3,32	20,66	51,30	16,33	8,39	100,00
1972	1,30	2,05	68,29	19,41	8,95	100,00
1973	1,11	3,48	59,48	22,96	12,97	100,00
1974	0,07	1,55	70,87	18,55	8,95	100,00
1975	...	1,87	73,32	19,50	5,32	100,00

- OBS.: 1) O cálculo do valor anual dos financiamentos através da Carteira de Operações de Natureza Social (COS), foi baseado na participação relativa do número de financiamentos da COS em São Paulo com relação ao total nacional.
- 2) O valor total dos financiamentos através da CPH foi extraído do Quadro 19. A participação anual destes financiamentos em valor foi estimada com base na participação relativa do Estado de São Paulo no total de unidades habitacionais financiadas pela CPH do Brasil.
- 3) Os dados relativos aos financiamentos do SBPE em São Paulo foram extraídos de "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo", nº 10, exceto para o ano de 1975, em que se utilizou a mesma participação relativa ao ano anterior.
- 4) A distribuição dos financiamentos concedidos através do Programa RECON foi estimada com base na distribuição dos financiamentos do SBPE.
- 5) Admitimos uma participação do Estado de São Paulo no total de financiamentos das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas de 50%, que apesar de superior à participação do Estado no total nacional do SBPE, pode ser considerada modesta, se lembrarmos que os financiamentos hipotecários da CEESP são efetuados apenas no Estado de São Paulo.

QUADRO 46

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS FINANCIADAS PELO SFH NO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANOS	COS (1)	CPH (1)	SBPE (2)	SFH
1965	1.121	-	-	-
1966	2.373	-	-	-
1967	5.960	-	-	-
1968	12.635	560	26.071 ⁽³⁾	39.266
1969	3.397	3.068	17.448	23.913
1970	5.575	3.666	27.083	36.324
1971	2.467	6.958	18.545	27.970
1972	2.167	1.349	27.674	31.190
1973	2.225	3.898	35.016	41.139
1974	48	2.889	27.603	30.540
1975	...	4.623	29.546	34.169
TOTAL	37.968	27.011	208.986	273.965

PARTICIPAÇÃO PERCENTUAL

ANOS	COS (1)	CPH (1)	SBPE (2)	SFH
1968	32,18	1,43	66,40	100,00
1969	14,21	12,83	72,96	100,00
1970	15,35	10,09	74,56	100,00
1971	8,82	24,88	66,30	100,00
1972	6,95	4,33	88,73	100,00
1973	5,41	9,48	85,12	100,00
1974	0,16	9,46	90,38	100,00
1970	...	13,53	86,47	100,00
TOTAL	13,86	9,86	76,28	100,00

(1) Dados Extraídos do Plano Estadual de Habitação.

(2) Estimativa baseada no valor anual dos financiamentos habitacionais do SBPE no Estado de São Paulo.

(3) Valor acumulado até 1968.

QUADRO 47 - NÚMERO DE UNIDADES FINANCIADAS PELA CEESP

ANOS	SFH	CARTEIRA HIPOTECÁRIA	TOTAL	TOTAL ACUMULADO
1973	...	...	12.043 ⁽¹⁾	
1974	...	...	...	45.730 ⁽²⁾
1975	9.869	4.372	14.241	59.971
1976	18.128	2.785	20.913	80.884

FONTE: Departamento Técnico-Econômico da CEESP e
Diário de São Paulo de 13 de fevereiro de 1975.

NOTAS: (1) Janeiro a Novembro de 1973.

(2) Total acumulado entre Março de 1971 a Dezembro de
1974. Foram excluídos os financiamentos concedi-
dos ao IPESP e à CECAP.

LEGENDA: ... Não disponível.

QUADRO 48 - FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS NO ESTADO DE SÃO PAULO (1)

(Cr\$ milhões)

ANOS	CEESP		CEF (C)	SCI (2) (D)	APE (E)	SBPE (3) (F)	A/F	B/F	C/F	D/F	E/F
	ENQUADRÁVEIS NO SFH (A)	CARTEIRA HIPOTECÁRIA (B)									
1974	3.233	4.061	...	...	...	19.014	17,00	21,36	...	...	...
1975	4.806	4.551	...	12.267	...	31.042	15,48	14,66	...	39,52	...
1976	10.478	5.780	...	21.889	...	...	...	...	...	...	...

FONTE DE DADOS BRUTOS: Balanços.

LEGENDA: ... Não disponível.

OBS.: (1) Saldos acumulados

(2) Foram computados apenas os financiamentos das principais SCI ligadas a Bancos Comerciais (BRADESCO, REAL, ITAÚ, Bamerindus, UNIVANCO, COMIND, ECONÔMICO) e a Delfin Crédito Imobiliário.

(3) Os valores se referem ao total nacional de financiamentos do SBPE.

QUADRO 49 - COMPROMISSOS ASSUMIDOS PELA CPH NO PROGRAMA DE
COOPERATIVAS ATÉ 1975 POR ESTADO E REGIÃO

REGIÃO/ESTADO	UPC's	%	UNIDADES	%
BRASIL	80.668.648	100,00	167.007	100,00
NORTE	1.786.556	2,22	3.771	2,26
Amazonas	755.057	0,94	1.509	0,90
Pará	1.031.499	1,28	2.262	1,36
NORDESTE	7.598.717	9,45	17.674	10,58
Maranhão	278.283	0,35	700	0,42
Ceará	592.681	0,74	1.378	0,83
Rio Grande do Norte	1.779.002	2,21	4.397	2,63
Paraíba	293.347	0,37	655	0,39
Pernambuco	1.063.884	1,32	2.554	1,53
Sergipe	310.814	0,39	919	0,55
Bahia	3.280.706	4,07	7.071	4,23
SUDESTE	49.815.341	61,72	103.425	61,93
Minas Gerais	6.456.171	8,00	13.379	8,01
Espírito Santo	2.712.482	3,36	6.971	4,18
Rio de Janeiro	26.423.476	32,74	56.064	33,57
São Paulo	14.223.212	17,62	27.011	16,17
SUL	16.429.085	20,37	33.132	19,84
Paraná	5.081.693	6,30	9.374	5,61
Santa Catarina	922.625	1,15	2.332	1,40
Rio Grande do Sul	10.424.767	12,92	21.426	12,83
CENTRO-OESTE	5.038.949	6,24	9.005	5,39
Mato Grosso	2.640.004	3,27	4.371	2,62
Goiás	645.473	0,80	1.609	0,96
Distrito Federal	1.753.472	2,17	3.025	1,81

FONTE: CPH-BNH.

C. BIBLIOGRAFIA

- ALMEIDA, Wanderly J. M. de e CHAUTARD, José Luiz, "FGTS: uma política de bem-estar social", IPEA, Rio de Janeiro, 1976.
- APC-BNH, "Linhas de financiamento do BNH", BNH, 2a. edição.
- BELLUZZO, Luiz Gonzaga de Mello e MELLO, João Manuel Cardoso de, "Reflexões sobre a crise atual", in Escrita Ensaio nº 2.
- BNH, "Modificações no Sistema Financeiro de Habitação", Rio de Janeiro, 1975.
- BNH, "Orçamento Plurianual: 1973-1975", Rio de Janeiro.
- BNH, "Orçamento Plurianual: 1976-1978", Rio de Janeiro.
- BNH, "Orçamento-Programa 1976", Rio de Janeiro.
- BNH, "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo: Análise de 1972/73", Rio de Janeiro, nº 9.
- BNH, "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo: Análise de 1974", nº 10.
- BNH, "Relatório 1968", 3 volumes, Secretaria de Divulgação do BNH.

BNH, "Relatório 1969", 3 volumes, Secr. de Divulgação do BNH.

BNH, "Relatório 1970", 3 volumes, Secr. de Divulgação do BNH.

BNH, "Relatório 1974", 2 volumes, Secr. de Divulgação do BNH.

BNH, "Relatório 1975", Secr. de Divulgação do BNH.

BNH, "Relatório de Atividades em 1976", Secr. de Divulgação do BNH.

BNH, "Resumo das Atividades de 1967", janeiro de 1968.

BOLAFFI, Gabriel, "Aspectos Sócio-Econômicos do Plano Nacional de Habitação", tese de doutoramento, FAU, São Paulo, 1972.

BORGES, José Gonçalves e VASCONCELLOS, Fábio Pucetti, "Habitação para o Desenvolvimento", Bloch Editores.

FERREIRA, "Construção Civil e Criação de Empregos", Editora FGV, Rio de Janeiro, 1976.

GIACOMO FILHO, Fausto de, "O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo", mineo, Cecap, 1974.

_____, "O Problema Habitacional e a atuação da Cecap", in "Planejamento e Conjuntura", nº 73, fevereiro de 1974.

HUNGRIA, Honório P., "Programas do BNH", BNH, 1975.

IBMEC, "Sistema Financeiro de Habitação", 1a. edição, junho de 1974.

IÓRIO, Oswaldo, "Benefício Fiscal: redistribuidor de Renda", BNH. s.d.

IÓRIO, Oswaldo, "XIII Conferência Interamericana de Poupança e Empréstimo", BNH, Rio de Janeiro, 1975.

IÓRIO, Oswaldo, "O SBPE e os desafios sociais", BNH, 1975.

IDEG, "A construção habitacional no Brasil", Rio de Janeiro, 1974

MOREIRA, Marcílio Marques, "Indicações para o Projeto Brasileiro", Tempo Brasileiro, Rio de Janeiro, 197

REVISTA "Conjuntura Econômica", FGV, volume 28, março, 1974.

SANDE, Luis, "Benefício Fiscal para a Habitação", BNH, Rio de Janeiro, 1975.

SCHULMAN, Maurício, "Política Nacional de Habitação", BNH, 1975.

SCHULMAN, Maurício, "Pronunciamento no Senado Federal", BNH, 1975.

SOUZA, Berenice Guimarães Vasconcelos de, "O BNH e a Política do Governo", tese de mestrado, Departamento de Ciência Política da Universidade Federal de Minas Gerais.

TAVARES, Maria da Conceição, "Acumulação de Capital e Industrialização no Brasil", tese de livre docência inédita.

TAVARES, Maria da Conceição, "Da Substituição de Importações ao Capitalismo Financeiro, Zahar Editores", 1972.

VIANA FILHO, Luis, "O Governo Castelo Branco", Livraria José Olímpio Editora.

WILHEIN, Jorge, "O Substantivo e o Adjetivo", Editora Perspectiva e Editora da Universidade de São Paulo, 1976.