338.981
E63
TRA
DES
Hab

IPEA
135

M.P.C.G. - Instituto de Pesquisa Econômico-Social Aplicada - (IPEA)
SETOR DE DOCUMENTAÇÃO

GABINETE DO MINISTRO EXTRAORDINÁRIO
PARA O PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO ECONÔMICA
ESCRITÓRIO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA

PONTOS DE ESTRANGULAMENTO QUE IMPEDEM OU DIFICULTAM A IMPLANTAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (*)

Na realidade, os pontos de estrangulamento existentes se situam em várias ordens e categorias: há alguns que derivam de uma deficiente conceituação, como a falta de reconhecimento das atribuições / que, normalmente, devem caber ao setor público e ao setor privado; outros provêm de dificiências constatadas no mercado, incluindo a falta de emprêsas tècnicamente habilitadas a operar em administração de hipotecas ou outros títulos garantidores dos empréstimos, a falta de julgados judiciais, a falta de preparo técnico e econômico dos empresários/ imobiliários, etc.; outros são legais e regulamentares, decorrentes de uma legislação ainda incipiente, contendo dispositivos introduzidos na melhor das intenções e que logo se verificou serem altamente prejudiciais ao funcionamento do sistema; outros ainda são operacionais, envolvendo especialmente os Agentes financeiros do BNH, como as Sociedades/ de Crédito Imobiliário, as Caixas Econômicas e outros.

Em se tratando de apresentar um estudo dêsses diversos pontos de estrangulamento para conhecimento e consideração do CONSPLAN, cremos que haveria um interêsse maior se nos limitássemos as dificuldades legais e regulamentares e a alguns dos operacionais.

DIFICULDADES LEGAIS E REGULAMENTARES - Deficiências encontradas quanto a leis e regulamentos:

1 - Regulamentação das operações dos agentes financeiros do Sistema,/ divorciada de um modelo coerente total de operação do mercado (desde o início da formulação do negócio imobiliário até a conclusão/ da construção, a venda, o pagamento e a administração da hipoteca, finda com a quitação do preço).

2 - Ausência de regulamentação do Fundo de Compensação Cambial do Banco Central (art. 15 da Lei 4.864).

3 - Ausência da fixação da taxa de juros admitida pelo art. 1º da Lei 4.864.

(*) Nota: Documento interno, de autoria do Setor de Habitação, sujeito ainda a revisão e aprovação. Não poderá ser divulgado ou citado, / sem autorização do EPEA.

Doação 4,00

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO
INSTITUTO DE PESQUISA
ECONÔMICO-SOCIAL APLICADA
(IPEA)
F N.o 3188
Data 11 / 2 / 69

4 - Proibição de acesso aos financiamentos do Sistema Financeiro da Habitação para os já proprietários (congelamento do financiamento para habitação de aluguel - tão necessárias).

5 - Dificuldades na execução hipotecária - muito trabalhosa, longa e burocratizada.

6 - Dúvidas na consideração da caução de promessa de venda como garantia de empréstimos (Lei 4.864), como direito real sôbre os imóveis.

7 - Manutenção do regime de enfiteuse, totalmente obsoleto e que encarece e dificulta as transações imobiliárias em terrenos foreiros.

8 - Permanência da fixação dos limites de operações em salários mínimos, causando a flutuação das áreas das unidades financiáveis, no período entre 2 níveis de salário mínimo em que seu valor real (em m^2 de construção) cai para ser depois levantado.

9 - Limitação, pelo Código Civil, das hipotecas ao prazo de 20 anos, pelo menos, sem complicações adicionais.

10 - Inexistência do seguro de hipotecas, bem como de seguro de crédito barato, em face da estreiteza do mercado.

11 - Custo alto da apólice compreensiva de seguro do BNH; talvez só o tempo e a experiência permitirão baixar sua alíquota (0,58% a.a.).

12 - Manutenção da exigência de escritura pública para operações sôbre imóveis, obrigando os adquirentes a uma despesa imediata extremamente alta, sobretudo para imóveis de baixo valor.
- Nos casos em que há interveniência do BNH, ou algum dos seus agentes, já foi admitida a lavratura de instrumento particular, sujeito a transcrição no Cartório do Registro de Imóveis, de acôrdo com o Art. 1º da Lei 5.049 de 29.6.66.

13 - Obsolescência da legislação sôbre registros de imóveis, obrigando os cartórios a uma operação muito custosa e ineficiente, e, em consequência, levando-os a cobrar preços extorsivos pelos seus serviços.

14 - Manutenção da exigência de "habite-se" e averbação da construção para inscrição de hipotecas no RGI, inibindo a execução rápida de planos habitacionais, especialmente de conjuntos de casas isoladas que dependem também da aceitação dos logradouros públicos pelas autoridades locais.

15 - Ausência de autorização para uso, pelos beneficiários do Fundo de Estabilidade, dos depósitos compulsórios feitos a seu crédito pelo empregador, na compra de habitações, imediatamente (alívio de 8% do salário na prestação - fator decisivo).

16 - Manutenção do dispositivo constante da Circular nº 30 de 28/3/66 do Banco Central, letra a do item IV que proibe operações das SCI com imobiliárias do mesmo grupo acionário. Êste dispositivo impede o funcionamento do mecanismo do financiamento provisório do / Plano Habitacional através de SCI privadas, que não podem ser montadas sem ligação com empreendimentos imobiliários, pelo menos, no início.

DIFICULDADES OPERACIONAIS

1 - Sociedades de Crédito Imobiliário e Carteiras Imobiliárias das Sociedades de Crédito, Financiamento e Investimento:

- Inexistência de um modêlo técnico-financeiro de suporte ao seu / funcionamento, inclusive coordenação entre financiamento provisório e definitivo;
- Inexistência ainda de mercado para títulos a longo prazo, necessários ao financiamento definitivo. As SCI devem se iniciar pela operação em financiamento provisório;
- Concorrência às Letras Imobiliárias por outros papéis, de mais / curto prazo, lançados ao público para fazer face a crises conjunturais;
- Inexistência de um mercado hipotecário firme, que pudesse absorver as operações dessas sociedades. Tal mercado deveria ser substituído ao menos inicialmente, pelo próprio BNH.

2 - Caixas Econômicas:

- Não admissão da coparticipação na garantia hipotecária de outros/ credores além da Caixa;
- Falta da promessa de financiamento e da carta de intenção, como instrumentos operacionais normais;
- Avaliação honesta, a preços de mercado, das unidades sujeitas a financiamento das Caixas;
- Custo elevadíssimo de seu dinheiro, transferindo-se-o para o comprador da unidade residencial. Tal fato parece decorrer do lançamento do déficit de certas carteiras das Caixas Econômicas (consignação, Penhor, etc.) sôbre a carteira de habitação e desta sôbre os mutuários, chegando-se a um custo absurdo de cêrca de 18% que, infeliz e incompreensìvelmente, é lançado com ônus (atinge a 22%) sôbre o adquirente da casa própria.

Além dos efeitos danosos e diretos desta prática, há que considerar o aspecto inflacionário de tal política, levando instituições semelhantes a oferecerem financiamentos a juros mais elevados que os necessários.

A livre competição da Caixa com outras Sociedades de "crédito imobiliário" poderá conduzir à marginalização da Caixa, alijando-a do mercado.

- Tentativa de "fixar" lucro, preço de terreno, preço de construção, etc. A entidade financiadora deveria se cingir a saber se o preço de venda ao consumidor é compatível com o valor de mercado, se o adquirente é capaz de pagar o financiamento pleiteado e se o valor da propriedade cobre o risco do empréstimo. Deve-se deixar à Lei / de oferta e procura a regulagem dos preços.
- Como agentes financeiros que são, meros <u>administradores</u> de recursos de terceiros que lhe são <u>fornecidos pelo público</u>, deverão nortear sua atuação pelo duplo aspecto: 1) segurança de suas aplicações e 2) atendimento eficiente às classes que se habilitarem aos financiamentos.
- No que diz respeito ao financiamento provisório, há exigências burocráticas demasiadas e simultâneas, quando o certo seria, além de simplificá-las, exigir sua apresentação dentro de um cronograma, facilitando a concessão dos financiamentos provisórios coordenados / com os financiamentos definitivos a serem concedidos aos adquirentes das unidades.

3 - <u>Projeto Impacto</u>

- Exagerada severidade da Lei nº 4.380 que restringiu o atendimento, dentro do Sistema Financeiro da Habitação, apenas aos <u>não</u> proprietários de imóveis, trazendo dificuldades na concessão do financiamento dentro do Projeto Impacto, pela existência nos condomínios / de sòmente alguns não proprietários, ou vice-versa.
- Irregularidade de titulariedade dos adquirentes dos apartamentos.
- Litígios judiciais em andamento .
- Dificuldade de composição de interêsses entre os vários condôminos.

4 - <u>Cooperativas Abertas e Cooperativas Sindicais</u>

Êste é um campo onde se apresentam muitas dificuldades, seja pela nossa tradicional falta de espírito associativo, seja pela na

tural tendência dos Governos de intervir na condução dos grupos operários. O setor especializado do BNH, após um relativo liberalismo constante da Instrução nº 1, optou pela criação dos INOCOOPs, entidades sem finalidade de lucro, mas ligadas, no entanto, ao problema gerencial de empreendimentos de grande vulto e responsabilidade. Conhecemos e louvamos os meritórios esforços dispendidos pelo BNH na instalação dêsses INOCOOPs, cujo sucesso, entretanto, só a experiência poderá comprovar, inclusive, porque são poucos e recém criados. Admitimos que haja instituições dêsse tipo destinadas a assistir os grupos que, sem experiência, necessitam e desejam tal assistência. No entanto, estimaríamos fôsse deixada uma relativa faixa de liberdade, onde outros grupos / dispondo eventualmente de maior espírito de iniciativa pudessem exercer o direito de organizar-se livremente em Associações Cooperativas. Receiamos também, no futuro, e sob outros Governos, uma ingerência abusiva por parte das diretorias dos sindicatos nas Cooperativas Sindicais.

- Dificuldade gerencial, nas condições propostas pelo BNH (conduzindo possìvelmente estas atividades ao domínio político de grupos, a corrupção econômica dos administradores não responsáveis e ao empreguismo.
- Dificuldades na criação e funcionamento dos INOCOOPs como entidades sem finalidade de lucro, no entanto, ligadas ao problema gerencial de empreendimentos de grande vulto e responsabilidade.
- Segregação social provocada pelo aglutinamento em habitações contíguas de indivíduos da mesma atividade profissional, evitando o necessário entrosamento com outras camadas sociais.
- Limitação do número de associados conduzindo a custos unitários mais elevados, em prejuízo dos adquirentes.
- Domínio econômico das diretorias dos sindicatos pelos grupos interessados em manipular os fundos das cooperativas (corrupção econômica).
- Extremo poder sôbre os associados pelas diretorias, eventuais / distribuidoras de habitações (corrupção política).
- Empreguismo generalizado como forma de perpetuar os benefícios econômicos de eventual eleição para um sindicato (empreguismo).

5 - Cohabs

- Ineficiência administrativa devida não só ao aspecto estatal de seus empreendimentos, como à descontinuidade política e administrativa, motivada pela mudança dos governos que lhe deram origem / (estadual ou municipal).

- Ausência, em quase tôdas, de planos plurienais que permitam ao BNH uma programação efetiva e ao país um atendimento eficiente / das camadas mais necessitadas da população (urbana, principalmente).

Além das dificuldades anteriormente referidas, de ordem legal ou regulamentar e operacional, outras ainda poderiam ser consideradas, como sejam:

FISCAIS E PARA-FISCAIS

- Impôsto de renda sôbre juros para o exterior (caso de países nos quais Fundos são isentos do Impôsto de Renda).
- Impôsto de transmissão
- Impôsto do sêlo
- Impôsto sôbre vendas e consignações cobrado em verdadeira cascata.

TÉCNICAS E BUROCRÁTICAS

- Inexistência na grande maioria dos municípios de planos diretores ou pelo menos códigos de obra que propiciem o desenvolvimento ordenado dessas concentrações urbanas e possibilitem melhor entrosamento entre os projetos apresentados e os planos municipais de equipamentos urbanos e sociais.
- Ausência de estímulos à standardização, padronização e racionalização de produção de habitações que permitam uma baixa no preço / da construção.
- Tramitação dificultosa para aprovação de projetos de:
  1 - Construção;
  2 - Urbanização.
- Dificuldades na aceitação e averbação de obras.

HABITAÇÃO RURAL

Muito embora o problema da habitação rural apareça entre as prioridades constantes da Lei 4.380, na verdade, não existe nenhuma / indicação de que os recursos do BNH sejam investidos também no meio / rural. Consta, é fato da Proposta Orçamentária do BNH para 1967, uma verba destinada ao financiamento dos núcleos de colonização, já havendo do mesmo alguns projetos nesse sentido. A falta de vivência do problema mais uma vez é responsável por tal situação.

A Lei nº 4.214 de 2.3.63, que aprovou o "Estatuto do Trabalhador Rural", trata do assunto da moradia em seus artigos 50 e 51, / mas de forma vaga, deixando ao executivo a incumbência da regulamentação, mediante uma Comissão, que provàvelmente jamais se reuniu.

> "Art. 50. O Poder executivo baixará regulamentação acêrca/ das casas destinadas aos trabalhadores rurais, atendendo às condições peculiares de cada região e respeitados, em qualquer caso, os mínimos preceitos de higiene.
>
> Parágrafo único. As normas a que se refere êste artigo deverão ser propostas por uma comissão nomeada pelo Govêrno e / constituída de representantes dos Ministérios do Trabalho e Previdência Social, da Agricultura e da Saúde".

> "Art. 51. Rescindido ou findo o contrato de trabalho, o trabalhador rural será obrigado a desocupar a moradia, dentro de trinta dias, restituindo-a no estado em que a recebeu, salvo as deteriorações naturais do uso regular".

O "Estatuto da Terra", constante da Lei 4.504, de 30.11.64, nada contém com respeito à obrigação do proprietário rural facilitar/ aos arrendatários e parceiros o acesso à habitação condigna. O trabalhador rural, por seu lado, não tem também nenhum interêsse em construir uma habitação decente porque lhe falta a necessária motivação.

A promessa de indenização pelas benfeitorias realizadas, e constante do inciso VIII do Art. 95 da Lei 4.504, não é suficiente, inclusive porque não faz menção especial à construção de moradia. E mesmo que a quisesse construir, falta-lhe igualmente a necessária assistência técnica. Sua tecnologia não vai além do pau-a-pique, o chão de terra batida e a cobertura de sapé. A água, êle a apanha nos córregos ou em poços, sem a necessária proteção. A fossa para destino de dejetos é um luxo, cuja utilidade êle também desconhece. E assim se explica a razão porque, de acôrdo com o Censo de 60, apenas 21% dos domicílios dispunham de algum sistema de captação de água, enquanto / 51% dos domicílios contavam com algum sistema de destino de dejetos.

Daí porque insistimos na necessidade de ser considerado com seriedade o problema da habitação rural.

A título de ilustração, vamos aqui transcrever alguns artigos de um Projeto de Lei de Reforma Agrária, de autoria do Prof. Atlânio Carvalho, (Edições O Cruzeiro, 1963), onde o problema da Habitação Rural foi devidamente conceituado. Em duas ocasiões, o referido Projeto trata do assunto, tanto no Cap. XV, Do arrendamento rural, como no Cap. V, Da parceria agrícola. Abaixo transcrevemos os artigos de maior interêsse.

"Art. 40 - Todo locador de imóvel rural é obrigado a entregá-lo ao arrendatário com uma casa de morada saudável, servida de água e de esgôto ou fossa séptica.

§ 1º - A casa obedecerá a planta que fôr fornecida pela Prefeitura local, ou por ela aprovada, conforme o interessado queira, ou não, ater-se aos padrões comuns.

§ 2º - A Prefeitura local fiscalizará a construção na conformidade dos seus regulamentos administrativos.

Êste artigo consubstancia uma medida em tôrno da qual convergem as opiniões no nosso país, assim como em outros países latino-americanos de situação idêntica. O projeto de lei do Sr. Nestor Duarte prevê um artigo semelhante, assim como o projeto de lei de arrendamentos rurais e parcerias do plano quatrienal da Argentina (Plan de Gobierno, 1947-1951, tomo I p. 236). O seu cumprimento é facilitado porque, se o locador não puder levantar a casa, o arrendatário levantá-la-á (art. 41), ficando com direito de retenção por causa da mesma, se não tiver sido objeto de compensação contratual (art. 46). A descentralização do fornecimento e aprovação de plantas pelas Prefeituras, além de permitir que as casas se adaptem aos materiais de construção das diferentes regiões, assegura o êxito da exigência pela presença de uma fiscalização local interessada. O interessado, a que alude o § 1º, é manifestamente o locador, uma vez que a casa vai ser levantada por êle em terreno seu, do qual se tornará acessório. Todavia, se o locador deixar de tomar a iniciativa da construção, passará a mesma para o arrendatário (art. 41), a quem tocará então a escolha da planta. Por exclusão do locador, ficará êle em campo como interessado.

"Art. 41 - Se o locador entregar o imóvel sem a casa de morada referida no artigo anterior, fica o arrendatário autorizado a levantá-la independentemente do seu consentimento ou do suprimento do juiz.

§ único - Quando o arrendatário tiver assalariados, caber-lhe-á ainda erguer, para abrigar os solteiros, uma casa de morada coletiva saudável, servida de água e de esgôto ou fossa sépti-

"Art. 42 - No fim do contrato, o arrendatário tem direito a indenização pelos seguintes melhoramentos:

(a) construção, alteração, ou aumento de edifícios;
(b) construção de silos para grãos e para forragens e de banheiro carrapaticida;
(c) construção ou melhoramento de estradas e pontes;
(d) abertura de regos dágua, canais, poços, tanques, açudes e obras para emprêgo de energia hidráulica a fins agrícolas ou domésticos;
(e) construção de cêrcas permanentes;
(f) instalação de energia elétrica para luz ou para outros fins;
(g) plantação de pomar ou reflorestamento de área contínua superior a um hectare;
(h) destocamento de terras aráveis;
(i) calagem de terras ou plantação de culturas melhoradoras.

§ único - A indenização dos melhoramentos enumerados de (a) a (g) depende de terem sido feitos com consentimento escrito do locador ou, em caso de recusa, com o suprimento do juiz, exceto, quanto à letra (a), se se tratar de casa de morada, que, de padrão razoável, independe dessa condição; a das letras (h) e (i) também independe dessa condição.

A duração relativamente longa do contrato, quer haja ou não prorrogação, permitiu lançar a alternativa do artigo 40, a qual, do contrario, sairia do campo da realidade. O custo de construção de uma casa de morada, mesmo modesta, somente pode ser amortizado em certo número de anos. Se o arrendatário tiver de erguê-la, o locador terá a sua renda anual reduzida, embora aumente o valor do seu ativo imobilizado. Se o arrendatário tiver de levantar ainda uma casa de morada coletiva para seus assalariados, essa construção pode repercutir, ou não, na renda do locador, conforme a combinação que fôr feita entre ambos. A casa de morada coletiva, embora precarissima, já costuma ser feita para trabalhadores solteiros, recebendo no Triângulo Mineiro o nome de "chatão", corruptela provável de "chateau". Agora, os casebres, individuais e coletivos, passarão a ser substituídos por casas rústicas e modestas, mas saudáveis, onde sobretudo não se aninhem os "pernilongos" e "barbeiros", inoculadores da malária e da doença de Chagas, que tão valiosos contingentes de homens e mulheres jovens vêm dizimando no meio rural.

Se o funcionamento do mecanismo contratual fôr facilitado pelo financiamento preferencial das casas de morada, com prazo longo de amortização, conforme está previsto no capítulo proprio, então o quadro que o meio rural oferece modificar-se-á progressivamente de modo a satisfazer ao justo anseio dos que hoje o contem

plam com o pensamento voltado para o bem-estar da sua gente. A modificação será apressada se os recursos de que atualmente dispõem os nossos estabelecimentos de crédito para êsse fim forem substancialmente ampliados com empréstimos ou auxílios externos, como o vultoso auxílio prometido pelos Estados Unidos na Conferência de Punta del Este, realizada em agôsto de 1961. Se o programa da casa popular, até agora restrito ao meio urbano, se estender ao meio rural, graças à cooperação norte-americana, não ganhará apenas extraordinária magnitude, mas ainda permitirá redimir milhares de patrícios ora chumbados à insalubridade e à promiscuidade de deploráveis ranchos, mocambos e choupanas.

A indenização de melhoramentos no fim do contrato explica-se pelos próprios têrmos do art. 42. A palavra melhoramentos foi usada com significado genérico, a fim de abranger as construções, as plantações e as benfeitorias, já que esta última possui, na terminologia jurídica, um sentido específico, que exclui as duas outras. Não há negar, porem, que, à margem dêsse rigor terminológico, a palavra benfeitorias é constantemente empregada para cobrir tambem as construções e plantações nos contratos particulares, nas escrituras públicas e em outros documentos.

"Art. 43 - Se o locador recusar consentir nos melhoramentos, o arrendatário pedirá ao juiz a outorga supletiva do consentimento por via do respectivo processo.

§ 1º - Na outorga do consentimento o juiz terá em vista tanto a utilidade da benfeitoria para o imóvel, como a intangibilidade da renda líquida anual do locador até o limite de isenção do respectivo impôsto.

§ 2º - Para a observância do parágrafo anterior o juiz, se necessário, requisitará informação, respectivamente, ao órgão mais próximo do Ministério da Agricultura e à exatoria federal competente.

Êste dispositivo arma o arrendatário contra a arbitrária recusa do locador em benefício da exploração rural. Se ocorrer essa recusa arbitrária, o locador pedirá o suprimento judicial por via do respectivo processo. O processo da outorga judicial de consentimento acha-se regulado nos artigos 625-628 do Código do Processo Civil. Embora rápido, o processo garante plenamente o interêsse do locador, dando-lhe três dias para deduzir as razões de recusa e determinando ao juiz que, em face das mesmas, ouça as partes e recorra, se necessário, a outras fontes de informação antes de proferir a sentença. Está claro que, se o locador não comparecer depois de citado, o juiz dará o consentimento à sua revelia.

A faculdade de recorrer à outorga judicial do consentimento tem por fim frustrar a recusa arbitrária do locador quando o arrendatário quer melhorar as com

dições do imóvel. A recusa, no entanto, deixa de ser arbitrária quando a benfeitoria, embora útil, vai atingir o mínimo de subsistência do locador. Êste mínimo presentemente é a renda líquida anual equivalente a vinte e quatro vêzes o valor do salário mínimo/ mensal mais elevado vigente no país (Lei nº 3.898, de 1961, art. 2º). Por conseguinte, a consideração da utilidade da benfeitoria está limitada pela intangibilidade dessa renda líquida. As partes, de certo, juntarão provas sôbre uma e outra. Se necessário, o juiz requisitará informação ao órgão regional do Ministério da Agricultura sôbre a primeira e à exatoria federal competente sôbre a segunda. Se bem nenhuma informação possa ser dada sôbre a situação fiscal dos contribuintes do impôsto de renda, ressalva-se o caso em que a mesma é requisitada por magistrado no interêsse da justiça (Dec.-lei nº 5.844, de 1943, art. 201, § 3º).

"Art. 44 - A indenização terá por base o aumento trazido ao valor locativo do imóvel pelos melhoramentos, mas não poderá exceder nem o custo original dêstes nem a renda total resultante do arrendamento.

"Art. 45 - Quando o arrendatário tiver recebido ou estiver/ para receber do poder público auxílio, prêmio ou qualquer outra compensação pecuniária pelo melhoramento, a quantia correspondente será deduzida da indenização.

O artigo atende ao fato do Ministério da Agricultura conceder prêmios pela construção de silos, banheiros carrapaticidas e outras instalações rurais / de grande interêsse. Também as Secretarias de Agri-/ cultura de certos Estados o fazem. É possível que outros auxílios e compensações venham a ser dados no futuro pelo Ministério e pelas Secretarias de Agri-/ cultura. Não seria justo que o arrendatário recebesse duplamente pela construção: do poder público e do locador.

"Art. 46 - A casa mencionada no artigo 41, quer seja construída com consentimento do locador, quer com suprimento judicial, dá ao arrendatário o direito de reter o imóvel até ser indenizado.

O Código Civil só confere o direito de retenção quando as benfeitorias úteis são introduzidas com <u>expresso consentimento do locador</u> (Cód. Civ., art. 1.199). Daí a necessidade do texto para conferir o direito de retenção também quando são introduzidas, sem êsse consentimento, mas com o seu <u>suprimento judicial</u>.

"Art. 58 - O parceiro terá direito a casa de morada saudável, servida de água e de esgôto ou fossa séptica, a qual será construída, conforme se acordar, por êle ou pelo proprietário, no lugar indicado por êste, salvo se aquêle morar na vizinhança.

§ 1º - Aplicam-se a essa casa as disposições dos §§ 1º e 2º do art. 40.

§ 2º - Quando no imóvel existir mais de um parceiro, ficará satisfeita a exigência com a construção de uma casa de morada geminada ou coletiva.

O proprietário terá interêsse em construir casa higiênica para o seu parceiro sem o que a sua parte não irá além de um quinto (1/5) dos produtos. Para chegar a um têrço (1/3) é necessário que haja fornecido a casa (art. 51). A diferença entre um quinto e um têrço, bastante sensível em quatro anos, torna-se considerável durante tôda a existência da exploração rural. Todavia, ao proprietário é lícito transferir a obrigação ao parceiro, porque, no caso de haver mais de um, nem sempre estará apto a suportá-la de chôfre. Daí a alternativa de poder o parceiro assumir o encargo. A ressalva da morada na vizinhança impõe-se em face do que ocorre com frequência no interior: o parceiro mora perto em casa de parentes, ou em casa propria, mas levantada em um pedaço de chão tão diminuto que não pode ser cultivado econômicamente (minifúndio).

Embora se admita a alternativa da construção da casa pelo parceiro, é ao proprietário que essa obrigação naturalmente incumbe, não só pela superioridade da sua posição econômica, como pela circunstância de levantar-se a construção em solo que lhe pertence. Essa circunstância facilita ao proprietário obter, se necessário, um empréstimo hipotecário para a construção, ainda que lhe seja também facultado oferecer garantia ao que porventura fôr obtido pelo parceiro (Cód.Civ., art. 764). Se o proprietário não cumprir a obrigação, transferindo-a ao parceiro, terá de indenizar a êste, no fim do contrato, o valor total da casa, sem dedução alguma. Isso importa em incentivo ao proprietário para agir no sentido desejado, incentivo êsse que desapareceria se, ao mesmo tempo, se dispusesse que, na indenização final da casa, se abatesse do respectivo valor o correspondente a diferença entre 1/3 e 1/5 dos produtos que o proprietário deixou de receber durante a vigência do contrato (art. 64).

Talvez cause estranheza exigir que a casa seja servida de água, uma vez que o serviço de águas não é ainda assegurado sequer aos moradores da maioria das cidades, enquanto em outras se restringe a alguns bairros. Essa estranheza só aparentemente tem razão, porque, na realidade, no campo é mais fácil assegurar a água potável do que na cidade, onde depende de um caro sistema de abastecimento. Com efeito, ali é comum obtê-la, não só canalizando-a de mi-

na ou de açude por gravidade ou por bombeamento, como elevando-a de poço, especialmente perfurado, por meio de moinho de vento, moto-bomba e assim por diante. No Nordeste, todavia, talvez haja pontos em que não seja possível resolver imediatamente o problema: ad impossibilia nemo tenetur.

"Art. 64 - No fim da parceria, o parceiro tem direito a indenização pelos seguintes melhoramentos:

(a) casa de morada levantada nas condições indicadas no artigo 58;

(b) .....

(c) qualquer outro melhoramento porventura previsto especialmente no contrato.

Art. 65 - Os melhoramentos mencionados no artigo anterior dão ao parceiro o direito de reter a área da parceria até ser indenizado, a menos que o proprietário preste caução judicial idônea, a fim de despejá-lo e discutir em seguida a compensação por danos ou outras prestações acaso devidas por êle.

O direito de retenção por benfeitorias deve ser concedido ao parceiro. Aliás, o é no direito vigente, uma vez que o artigo 1.199 do Código Civil lhe é aplicável em virtude da remissão implícita que ao mesmo faz o artigo 1.414:

"Aplica-se a êste contrato as regras da locação de prédios rústicos em tudo o que nesta seção não se achar regulado".

FUNDO DE ASSISTÊNCIA HABITACIONAL

O espírito da Lei 4.380 foi sempre no sentido do Govêrno Federal coordenar a Política Habitacional, estimulando e orientando/ a iniciativa privada quanto à construção de habitações de interêsse social. Para isso o Setor Govêrno, através do Banco Nacional da Habitação e outros Agentes, faria investimentos visando o financiamento para a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda. Essa foi sempre uma constante fàcilmente encontrada em diversas passagens da citada Lei, como no / Artigo 4º onde foram ditadas as prioridades na aplicação dos recursos.

Mais recentemente, com a aprovação da Lei nº 5.107, de 13.9.66, que criou o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, criou-se um problema nôvo, qual seja o de garantir uma rentabilidade mínima de vida àquele Fundo. E a conseqüência foi que os recursos do F.G.T.S. devem ser aplicados em programas, habitacionais e outros, cujos beneficiários sejam capazes de pagar aquela rentabilidade, da ordem/ de 5% reais, isto é, juros e correção monetária.

Ora, é sabido que, tanto nas cidades como nas áreas rurais , existe uma faixa apreciável da população carente de melhores condições habitacionais e cuja capacidade econômica não lhes permite pagar os empréstimos concedidos mediante o pagamento dos juros reais citados.

Assim, pois, não existe outra solução para o atendimento das famílias naquela faixa senão a criação de um outro Fundo, como existe, em geral, em todos os países, destinado a subsidiar / parte das necessidades habitacionais requeridas pela população sem nenhuma renda, ou percebendo uma renda muito pequena, menor que um salário mínimo mensal.

O legislador parece ter previsto essa situação quando, ao / ser formulada a Lei 4.380, bem anterior à que criou o F.G.T.S. assim estabeleceu em seu art. 66.

> "Art. 66 - O Ministro do Planejamento adotará as medidas necessárias para a criação de um Fundo de Assistência Habitacional objetivando o financiamento às populações de renda insuficiente, destinando-lhes recursos/ próprios".

Cremos que o momento é o mais oportuno para a criação dêsse/ Fundo de Assistência Habitacional, porque precisamente agora, ao

[illegible] Planejamento Setorial da Habitação, estamos convencidos que, não obstante os apreciáveis recursos à disposição do BNH, acrescidos do esfôrço induzido no setor privado, haverá sempre uma apreciável parcela da demanda que não poderá ser atendida por falta dos necessários recursos. Ao encontro dessa população, cuja demanda ficaria por atender-se, viria então o Fundo de Assistência Habitacional, destinado a propiciar-lhe melhores condições de habitação através de Programa , não pròpriamente de construção de casas, mas de melhoria das habitações existentes. Tais programas visariam principalmente dotar as casas existentes de saneamento básico, ou seja, água e destino de dejetos, além de outras possíveis melhorias.

Seriam programas de um tipo especial, a serem levados a efeito através de instituições especializadas, tanto nas cidades como nos meios rurais.

Sabemos que as COHABs em algumas cidades brasileiras, especialmente na Paraíba, e em outras áreas do Nordeste, vêm tomando / conscientêcia dêsse problema, promovendo programas de melhoria das / habitações existentes. São experiências cujos resultados deveriam/ ser avaliados e publicados, para conhecimento de quantos, no Brasil, se preocupam com problema de tanta significação.