

□ **ESPAÇO ABERTO**

Habitação deve mobilizar a sociedade

ROBERTO CAPUANO



Ao contrário de seus representantes eleitos, que se fazem de desentendidos quando o assunto é moradia, todos os segmentos sociais começam a se preocupar com as consequências da crise habitacional. Mesmo quem já tem casa própria percebe claramente que o aumento da tensão social dos desabrigados ou mal-albergados em algum momento se transformará em explosão.

Essa inquietação começa a se traduzir em um movimento, que será nacional como o problema por soluções para a habitação. Um movimento sem líderes, sem projetos políticos, sem políticos, porque na verdade eles serão o principal alvo.

Na verdade, esse movimento busca informar a população dos problemas que ainda a esperam, e das providências que devem cobrar da classe política para que não venham a ocorrer. Advogados, economistas, arquitetos, engenheiros, inquilinos, proprietários, mutuários, jornalistas, favelados, donas de casa sem nenhum interesse empresarial ou profissional irão avaliar em conjunto seus problemas e apresentar soluções. E o que é mais importante — informar.

Essa informação é importante, porque a complexidade do problema habitacional, somada à incompetência de nossos tecnocratas, tem permitido que a população assista, indefesa aos mais variados descabimentos, sem poder avaliar com exatidão suas consequências. Informada, de forma decodificada, a população poderá estabelecer dispositivos de proteção. Exemplificando: de nada adianta pedir crédito imobiliário, apenas. Ele já existiu, até em abundância, até pouco tempo — e não resolveu absolutamente nada. Serviu, apenas, para a produção de imóveis para uma classe média que, com o correr do tempo, foi ficando cada vez menos média e cada vez mais alta, a ponto de, nos últimos dois anos, com recursos mais escassos, não se fazer em São Paulo nenhum — pasme-se — nenhum imóvel destinado às classes de renda média.

Isto acontece porque não temos um dispositivo de proteção contra a reserva de mercado que é o chamado crédito individual. Temos aceitado, com o correr dos anos, que, sob falácias do tipo "temos de financiar imóveis novos

A população tem de ser informada sobre seus direitos

porque geram empregos", ou "temos de incentivar a produção para diminuir o déficit habitacional", todos os recursos existentes sejam canalizados somente para os produtores, que sem concorrência determinam o que vai se produzir. O crédito individual acabaria com isso, mas a população não sabe disso. E também não sabe que uma lei de inquilinato sem demagogia restabeleceria, a curto prazo, a oferta.

A população precisa saber que dispositivos de incentivo à verdadeira iniciativa privada com capital próprio, mais o ingresso de capitais com vocação para investimento a longo prazo, como os fundos de pensão e a criação de fundos imobiliários, lhe permitiria exigir, e conseguir, um aluguel equivalente a no máximo 25% de sua renda, por menor que ela seja, sem que com isso investidores ou governo tivessem qualquer prejuízo pela ativação do mercado direto e indireto e conseqüente geração de impostos, mais do que suficientes para bancar a diferença entre o aluguel real e o que ele pode efetivamente pagar.

A população deve saber, e cobrar da classe política, que a revisão da lei do parcelamento do solo é a única alternativa para que ela tenha um lote para construir. Sabendo o que pedir, ela não mais poderá ser enganada. Em um regime democrático, a grande arma da população é o voto. E se ela negar este voto a quem não atende às suas reivindicações, e deixar isso bem claro, são enormes as chances de fazer valer a sua vontade. A sociedade está ameaçada pela crise habitacional. E começa a reagir.

Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis — Creci — 2ª Região.