

Um grande congresso da indústria imobiliária

Roberto Capuano (*)

São Paulo tem 2,5 milhões de domicílios, sendo 800 mil alugados. A maioria da população tem como única propriedade a moradia e dificilmente os locadores têm mais de um imóvel. Calculando-se bem por baixo, podemos estimar, só na capital, cerca de 1,2 milhão de proprietários, interessados em saber não só o valor do seu imóvel, em 90% dos casos seu principal patrimônio, como também os problemas correlatos.

Entretanto, a única pesquisa de preços de imóveis usados efetivamente negociados em todo o Brasil é a feita pelo Creci-SP, que é o único balizamento de preços para todo esse mercado. Curiosamente, o mercado de capitais, cujo número de interessados é ínfimo se comparado ao mercado imobiliário, merece intensa divulgação diária, onde cada centavo alterado tem sua flutuação analisada por toda a mídia.

Responsável direta pela geração de 7% dos empregos deste país e o instrumento para a solução de



um problema que afeta diretamente a sobrevivência do cidadão, pois morar e comer são condições indispensáveis, a moradia não tem tido a atenção e a prioridade que merece.

Algo muito parecido acontece também com toda a problemática habitacional. Um déficit estimado, simpaticamente, em apenas 10 milhões de moradias, com adensamento populacional em alta velocidade, um problema imenso, ainda não teve uma avaliação abrangente e a definição de um programa global.

Sabemos que a solução não é imediata. Sabemos também que, sem um plano que envolva todos os segmentos ligados direta ou indiretamente a ele, será impossível estabelecer um plano de metas.

A mudança da legislação e exigências no parcelamento do solo, compatibilizando poder aquisitivo do consumidor que tem vocação para o lote popular com o preço de produção deste lote restabelecerá o sistema de autoconstrução e a volta do pequeno produtor, que sempre foram o tradicional caminho do adensamento urbano. Mas há muito mais, desde a revisão do conceito de moradia, adequando-se expectativa

de espaço ao tamanho do bolso do consumidor, via marketing dirigido, a proposta de novos materiais, tecnologia atual aumentando velocidade e quantidade e baixando custos, nova legislação, diminuição da burocracia, isenção tributária, definição do perfil e da quantidade de consumidores e sua estabilidade no mercado. Hoje a indústria imobiliária enfrenta um quadro parecido com um eletrocardiograma, onde sua instabilidade a impede de investir em novas técnicas, sistemas e materiais. Com um déficit habitacional imenso e crescendo velozmente, é impensável uma tributação pesada, desestimuladora, quer para a produção, quer para a venda e locação.

Incentivos, em vez de tributos, atrairão a contribuição indispensável da iniciativa privada, pois sem ela jamais teremos a solução do problema; se somarmos todos os recursos da caderneta de poupança com FGTS não chegaremos a produzir um um quarto de nossas necessidades atuais, o que torna obrigatória a atração de mais recursos.

O problema da casa própria deve ser separado do problema de moradia, pois nenhum país do mundo, e

muito menos o nosso, com o perfil sócio-econômico da população que temos, conseguiu dar uma casa própria para cada família. Torna-se portanto indispensável repensar também a legislação do inquilinato, para atrair investidores para essa área.

Como vemos, um assunto liga-se ao outro.

Quando José Antônio de Azevedo levantou no Secovi a necessidade e oportunidade de um grande congresso da indústria imobiliária, o Creci imediatamente apoiou e incentivou a iniciativa, colocando todos os recursos a seu alcance para o evento.

Para os corretores, peça indispensável na engrenagem da indústria imobiliária, colocados entre o produto e o consumidor, e por isso mesmo em melhores condições de avaliar seu comportamento e necessidades, a importância do evento era evidente.

Por outro lado, jamais se pronunciaram em conjunto, como agora, 43 entidades ligadas à indústria imobiliária, e o somatório da expressividade, significativa por si só de cada uma delas, dará pela primeira vez a dimensão extraordinária desse conjunto.

Entretanto, se por um lado a simples demonstração

de força já será de extrema significação junto ao público e às autoridades, as conclusões e definições produzidas pelos debates que ocorrerão contribuirão decisivamente para que se tenha uma visão mais nítida de todo o contexto, pois todos os assuntos relativos ao mercado serão abordados.

Entre todas as medidas que os corretores têm proposto, a que consideramos mais importante é a criação do Conselho Nacional de Habitação. Segundo o ministro Prisco Viana, que tem por todas as formas procurado agilizar a solução de nossos problemas habitacionais, em breve a proposição entrará em votação no Congresso. A importância desse Conselho poderá ser vislumbrada com clareza nesta verdadeira pré-estréia desse Conselho, quando estarão reunidos muitos dos segmentos que dela participarão.

A realização desse evento pode ser um marco de novos rumos, novos conceitos e certamente resgatará o respeito e atenção que sempre mereceu e nunca teve a indústria imobiliária.

(*) Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci).