

O pacto sexual

ROBERTO CAPUANO

Ninguém, em pleno gozo de suas faculdades mentais, terá interesse em comprar um imóvel para alugar caso seja aprovada a subemenda que um nobre parlamentar propôs, "aperfeiçoando" o já lamentável projeto sobre o inquilinato em vias de ser votado pelo Congresso. A proposta prevê que é "livre a estipulação do aluguel", desde que obedecido o limite de 1% do valor venal do imóvel, que geralmente não ultrapassa um quinto do valor real. Assim é "livre a estipulação do aluguel" desde que o mesmo não seja superior a 0,2% do valor do imóvel. Os juros da caderneta de poupança são de 0,5%. Na mesma subemenda o reajuste a partir daí seria pelo salário mínimo, que vem sendo surrado sistematicamente pela inflação. O contrato continua automaticamente renovável ou seja tem começo mas não tem fim, não podendo o proprietário de mais de um imóvel — a quase totalidade dos locadores — reavê-lo no seu vencimento pois ele não existe.

O pedido de retomada insincera será rigorosamente punido e a reavaliação do aluguel só poderá ser feita a cada 5 anos. Trocando em miúdos, alguém que tenha 20 milhões de cruzados na poupança, rendendo por volta de 6 milhões de cruzados por mês, e resolva comprar um imóvel para alugar, abrindo mão desta renda, receberá em troca cerca de 40 mil cruzados mensais, reajustados abaixo da inflação, sem direito a reaver o imóvel e só podendo proceder a qualquer reavaliação dentro de 5 anos.

A grande atração do imóvel nunca foi a renda e sim sua valorização, mas tudo tem limites. E mesmo a valorização deixa de existir quando o imóvel passa a ter liquidez zero, na medida em que ninguém se interessará em comprar um imóvel alugado que rende menos que a metade dos juros reais da poupança, e também não pode ser desocupado. Neste caso não há como computar valorização ou liquidez. Atualmente um imóvel, com inquilino vale pelo menos 30% menos, ou seja, dentro da nova proposta uma perda equivalente a 150 aluguéis a 0,2%.

Um projeto surrealista. Aliás, os autores de projetos sobre inquilinato têm teimado em ignorar um princípio básico: para alguém alugar é preciso que alguém compre primeiro.

Se ninguém comprar não há oferta. Não havendo oferta o preço sobe, principalmente quando a procura é imensa. Somente em São Paulo há um adensamento populacional de 500 mil pessoas por ano, o que resulta em uma necessidade anual de 100 mil novas habitações. E este crescimento é proporcional às faixas sócio-econômicas, e a cada ano o contingente de pessoas de baixa renda aumenta, processo acelerado inclusive pelo empobrecimento da população.

Todas estas pessoas precisam habitar. E habitar é um processo cada vez mais restrito a uma estreita faixa da população. Comprar é quase impossível, não só pela inexistência de produção de imóveis modestos, e isto é fácil de ser comprovado ao analisarmos a produção imobiliária dos últimos 12 meses, nunca abaixo de 5.000 OTNs. Comprar também é quase impossível pela inexistência de crédito ao comprador principalmente nas faixas de menor renda. Resta alugar.

Alugar sem oferta. Oferta só será conseguida com a atração de capitais com vocação para investimentos a longo prazo, como fundos de pensão, seguradoras, fundos imobiliários, empresas produzindo para empregados e até o capital estrangeiro, através da conversão da dívida, o que hoje só é possível para hotelaria.

Oferta, só será conseguida incentivando-se novamente o pequeno investidor a comprar para alugar. Mas, ao invés disso, toda a legislação se concentra em tentar equacionar, em ritmo de cobertor curto, o relacionamento entre inquilinos e proprietários dando, vez por outra, vantagem a um ou a outro. Há uma abstração total do crescimento populacional e conseqüentemente da necessidade de oferta futura. Para corrigir este pequeno equívoco sugerimos ao nobre parlamentar que inclua no seu projeto o pacto sexual. Este pacto cuja viabilidade é igual a do atual pacto social proibiria o nascimento de novos brasileiros por 20 anos.

Não havendo crescimento populacional passa a ter alguma lógica o quadro de repetitivas e inúteis propostas que ignoram a lei da oferta e da procura, o direito de propriedade, o empobrecimento da classe média, a falta de crédito e produção de imóveis populares, o incentivo ao investimento na locação residencial e outros detalhes também sem importância.