

Interesses contrariados

Dois terços dos domicílios de São Paulo são próprios. Em 1/3 deles moram inquilinos, maciçamente concentrados nas faixas de menor renda. Estes são os surpreendentes dados obtidos na pesquisa Gallup/Creci de 87 e confirmados em 88. O IBGE mostra situação semelhante em todo o Brasil. Nos últimos 20 anos, entretanto, este acesso à casa própria, que os números demonstram, não era inatingível, situação bem diversa da atual, onde mesmo a possibilidade de alugar um imóvel já é reduzidíssima, como bem atestam os números crescentes de invasões e favelas, sem mencionar os cortiços e a superlotação em domicílios, com vários parentes se acotovelando na mesma moradia.

Alguma coisa mudou, e muito. O crescente e inexorável empobrecimento da classe média, não obstante tenha um grande peso específico nesta mudança de quadro, por si só não o justifica. Na verdade há mais: o fim do mercado primário. Este mercado era constituído pelo acesso ao primeiro imóvel, atingido via compra do lote, e haviam centenas de loteamentos populares, que rapidamente se transformavam em bairros.

Dois fatores contribuíram para isso. O pequeno construtor de sobradinhos, que com recursos próprios produzia as unidades, e os proprietários de lotes que autoconstruíam ao menos as edículas e gradativamente a unidade principal de acordo com suas posses. Assim surgiram os bairros em todas as cidades. A verticalização surgiu quando as áreas estavam quase totalmente ocupadas.

Estes dois fatores, entretanto, foram anulados. O pequeno construtor foi dizimado pela concorrência das grandes empresas, não por um produto de melhor qualidade nem mais barato, mas pelo fato de elas produzirem em grande quantidade imóveis com recursos do SFH e os venderem financiados. O pe-

queno construtor produzia com recursos próprios e não tinha o que transferir. Também não tinha condições de obter os recursos do SFH e repassá-los ao consumidor. Este, por sua vez, jamais teve acesso ao crédito individualmente.


Com o contínuo empobrecimento da classe média, comprar imóvel passou a ser cada vez mais difícil e a dependência ao financiamento cresceu. E este financiamento diretamente ao comprador jamais existiu de forma estável e clara. Assim o acesso ao primeiro imóvel, geralmente modesto e usado, passou a inexistir. E não havendo a compra do primeiro imóvel, os negócios subsequentes passaram também a ser em ínfima quantidade, elitizando todo o mercado imobiliário, que ficou na dependência da produção das grandes construtoras detentoras do financiamento e elas, por sua vez, dependentes da liberação de recursos do SFH, e restrito apenas à alta classe média que podia comprar sem financiamento, representando no máximo 0,3% da população.

Por outro lado, leis elitistas e irrealistas aumentaram as exigências e dificultaram enormemente a produção de lotes. Estas exigências, onde se atribuía ao empreendedor a responsabilidade total pela infra-estrutura urbana da área e estabelecia um lote mínimo com 250m², que poderia ser subdividido somente a critério das autoridades, somadas a entraves burocráticos, encareceram tanto a produção destes lotes que os compradores que tinham vocação para eles passaram a não ter condições de adquiri-los.

Vinte anos atrás, empregadas domésticas e serventes de pedreiro compravam lotes populares. Hoje somente operários especializados podem pensar neles. Não havendo lote próprio, não há autoconstrução e não há casa própria. Não podendo comprar, não podendo construir, a alternativa era alugar. Mas tam-

bém os investidores que compravam ou construíam para alugar foram afastados do mercado por uma legislação incompetente e demagógica, que, sob a alegação de proteger o inquilino, eliminou o interesse pelo investimento na locação. Sumiram os imóveis e a lei de oferta e procura é imutável: poucos imóveis, preços mais altos.

A Caderneta de Poupança Habitacional, anunciada pela Caixa Econômica Federal para agosto, após três anos de insistência dos corretores de imóveis, que propuseram sua criação e lutaram por ela como uma das fórmulas de reverter a situação atual, deve a médio prazo restabelecer o mercado primário, pois após um período de poupança o consumidor terá, pela primeira vez desde o surgimento do SFH, o direito de escolher livremente o que fazer. Construir, comprar um imóvel usado, ou um novo. Ela será sem dúvida bombardeada de todos os lados pelos interesses atingidos pela mudança da forma de se conceder o crédito. Se sobreviver a essas pressões, uma das etapas para o resgate do mercado está cumprida. As demais mudanças na legislação de loteamentos, locação, tributação e um plano piloto sobre habitação devem ser feitas sob pena de atingirmos níveis irreversíveis na crise habitacional.

 **HARANTE**

Produtos Alimentícios Ltda.

Artigos para supermercados, bazares, padarias, farmácias, etc.

Rua Batista de Azevedo, 365

Fones 701-2391

(Osasco)

casa são pedro

A mais completa linha de materiais para construção pelo menor preço.

Rua Antonio B. Coutinho, 135/139 Fone: 702-2544 — Centro — Osasco