

CAPUANO

Complicação maior

Persiste a falta de imóveis para alugar

O novo projeto enviado ao Congresso, se aprovado, complicará ainda mais o calamitoso quadro da locação no Brasil. Lendo-se o projeto percebe-se que foi esquecido o fato de a cada dia estar nascendo mais brasileiros, e que já temos uma multidão habitando em sub-moradias. Faltam imóveis para alugar, principalmente nas faixas de menor renda, onde o preço, se comparado aos imóveis de valor médio para cima, estão, proporcionalmente, mais caros. O melhor atestado de que a procura está muitíssimo superior à oferta.

E só há imóveis para alugar se alguém comprar primeiro. Mas o novo projeto não estimula ninguém a fazer este tipo de investimento na camada mais carente, de menor renda, pois propõe o aluguel social, ou seja, que o reajuste dos aluguéis na faixa de até Cz\$ 25.000 (6 salários mínimos de referência) seja feito de acordo com o aumento de salários.

E tentar fazer isso parecer uma grande vantagem, o que seria, se houvessem interessados em comprar para alugar. Mas o próprio governo, ao fazer este tipo de proposta, passa o mais cabal atestado que os salários vão continuar apanhando feio da inflação, como aconteceu no período de setembro de 87 a fevereiro de 88, onde a URP (salário) e a OTN (inflação) tiveram uma diferença de 40%.

O reconhecimento de que esta situação vai continuar é explícito, pois se salário e inflação fossem iguais, não haveria vantagem nenhuma no aluguel social, e se o salário superasse a inflação, o aluguel social seria mais caro.

Este fato, aliás, torna dispensável outra novidade no projeto: a denúncia vazia para os imóveis construídos após a aprovação do projeto que, se realmente o forem, serão todos acima da faixa do aluguel social com conseqüências no mercado daqui três anos, no mínimo (pelo menos um ano

para construir e dois de contrato).

Enfim, mais um projeto que não resolve os problemas básicos da locação residencial, ou seja, a *pouca oferta* e o *baixo poder aquisitivo*. O empobrecimento cada vez maior e mais rápido da população deste país, as aplicações financeiras estimulando a vadiagem e tornando os juros insuportáveis, e os custos de produção subindo vertiginosamente mostram que a única solução possível para esta crise seria:

A atração de grandes investimentos internos (fundos de pensão, fundos imobiliários, empresas construindo para seus empregados), ou externos (via conversão da dívida ou investimentos diretos), produzindo imóveis para alugar, compensados com incentivos reais, de forma a torná-los atraentes.

Não é utopia. O investimento direto na locação de baixa renda pode se tornar, para grandes grupos, um excelente negócio, pois o imóvel, historicamente, jamais perdeu da inflação, muito pelo contrário, e são poucos os investimentos neste país que rendem 12% ao ano mais inflação. ●

Roberto Capuano, é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis — CRECI — São Paulo, 2ª região.