

cidade	jornal	data veiculação
CAMPUS GRANDE - MS	JORNAL BRASIL CENTRAL	04-MAR-89
a s s u n t o		
7 - Antiga o Mercado de Locação Residencial		

# Caminhos fechados para moradia

Roberto Capuano \*

Estão fechados os caminhos para a moradia. A população está encurralada, sem alternativas e principalmente sem perspectivas. E assim parece estar também o setor público onde não há planos, apenas promessas, como se tivesse o poder de produzir dez milhões de casas para dar a todos os brasileiros que necessitam.

E pior que a inexistência de políticas e planos consistentes para enfrentar o déficit habitacional é o desinteresse por propostas e sugestões. E quando essas são aceitas, são desvirtuadas de tal maneira que colidem com o interesse público para ajustarem-se a interesses e privilégios partidários.

O Plano Verão não foge a essa regra. Ele é omissivo nas questões estratégicas e aonde intervém, como no caso dos aluguéis, só gerou confusão e praticamente liquidou com a pouca oferta existente. E se havia pouco estímulo para o investimento imobiliário no setor de locação antes do Plano Verão, agora há menos ainda. O mercado de locação está virtualmente paralisado.

Só na cidade de São Paulo existem mais de 800 mil inquilinos e outros tantos locadores. Isso só na área de locação residencial. No pacote de medidas do Plano Verão, o Governo previu a emissão de notas elaboradas por técnicos - as chamadas notas técnicas -, com o objetivo de esclarecer a população sobre pontos duvidosos. Mas a última Nota Técnica sobre locação, de nº 03, depois de três dias de acelerados debates entre especialistas, ainda não tinha sido entendida.

Não se questiona aqui a legalidade ou não dessa Nota Técnica sobre a qual o CRECI já se pronunciou. O que parece absurdo é que medidas que afetam diretamente a milhões de pessoas, de todos os níveis sociais e culturais, sejam elaboradas em hierógrafos, isto é, absolutamente incompreensíveis. Sem contar com o fato de que tal Nota Técnica modifica todos os cálculos anteriores relativos ao mês de janeiro.

Para se ter uma idéia do transtorno provocado pela Nova Técnica nº 03, somente o CRECI forneceu informações sob todos os aspectos está o claro retrato da dicotomia existente entre os tecnocratas e a realidade.

Infelizmente a área de locação residencial tem sido a maior vítima da absoluta falta de conhecimento dos problemas do setor por parte das autoridades públicas. Sob a fácil justificativa de atenuar o drama dos inquilinos compromete-se toda a oferta futura. Só as últimas medidas contidas no Plano Verão gerarão sequelas que durarão muitos anos. Não é difícil prever portanto, que os investidores dirigirão seus interesses para o aluguel comercial, livre de pressões e alternâncias, deixando mais que nunca caótica oferta imobiliária.

Os inquilinos não podem pagar os aluguéis porque os assalariados ganham cada vez menos e, graças ao desequilíbrio entre oferta e procura, os aluguéis estão cada dia mais altos. A "solução" encontrada é baixar o aluguel por "decretos". O proprietário é obrigado a aceitar indefeso todas as elocubrações. E reage não comprando, não construindo não alugando. Desaparece assim a oferta mais continua aumentando a cada dia o número de prementes.

A população está a cada dia mais encurralada, sem alternativas seja para coprar, seja para alugar ou auto construir. Não é preciso ser futurólogo para prever as consequências que podem advir de tal situação. No entanto, todos sabemos que há soluções. Há soluções desde que a questão habitacional passe a ser tratada com a prioridade e a seriedade que merece.

Os corretores de imóveis foram os primeiros que propuseram a buscar de soluções em comum por todos os envolvidos no problema. Sugerimos para isso a criação do Conselho Nacional de Habitação. A idéia foi acolhida mas nunca posta em prática.

No final do ano, outra vez os corretores, já com apoio do Movimento dos Inquilinos, a OAB/SP e outras entidades relacionadas com a problemática habitacional, encaminharam um pacote de sugestões para as autoridades com medidas de curto, médio e longo prazo para enfrentar a situação.

A maioria das sugestões apresentadas estão fundamentadas em longa prática de pessoas e entidades que há muitos anos vivem o dia-a-dia da questão habitacional em particular ou da questão urbana em geral.

\* Roberto Capuano é advogado e presidente do CRECI - Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de São Paulo.