

As viúvas do poder

ESTADO
14:11:39
ECONOMIA

ROBERTO CAPUANO

A conjunção fim de governo/eleições está operando milagres. Um deles, a ressurreição da discussão dos problemas habitacionais da população de baixa renda, por pequeninos — mas ricos e influentes — estamentos da indústria imobiliária, que fugiam do assunto como o diabo da cruz e hoje, com inusitado ardor, se apresentam como preocupados defensores das causas populares.



Este piedoso discurso é previsível em vésperas de eleições.

Principalmente nesta, em que o atual governo não dá o menor sinal de poder influir no próximo, o que vai deixar muitas viúvas do poder.

E elas estão preocupadas em arranjar um novo casamento. Isso exige uma certa estratégia, sendo o noivo ainda uma incógnita. O melhor é namorar vários ao mesmo tempo, jurar a todos amor eterno e, para atraí-los, se embebeber com discursos popularescos, se possível até fundamentados em alguma demonstração de intimidade com o povão — sem exageros, é claro —, e realçar as curvas, caprichando na aparência do interesse comunitário, mesmo à custa de incômodos espartilhões modeladores e de um regime que inclui até alguns pequenos sapos no cardápio.

Para ajudar o namoro, e o realce da aparência, nada melhor também do que formular propostas salvadoras e denunciar com avaliações pormenorizadas o drama habitacional.

Mas ninguém é perfeito. As futuras viúvas casadoiras, verdadeiras cristãs novas na defesa da população, têm alguns pecadilhos no seu passado. Um deles é justamente pertencerem ao grupo que — em parceria com políticos e tecnocratas que colaboraram com sua omissão e complacência — foi responsável pelo desastre, neste caso, pelo uso desatinado de recursos públicos, usados somente para imóveis de classe média e de luxo, sendo a resultante evidente um déficit habitacional concentrado nas faixas de menor renda.

Também não é conveniente lembrar que estes imóveis, além de construídos com dinheiro alheio, foram vendidos

sem nenhuma concorrência. Foi estabelecida uma sólida reserva de mercado para isso, através da fórmula de financiar a obra ao empresário e passar a dívida ao consumidor, não dando a este nenhuma alternativa. O comprador jamais teve direito ao crédito individual, que lhe permitiria escolher o que comprar.

Sua opção era comprar imóvel com financiamento embutido, ou nada. Isso causou também queda na produção imobiliária, pela exclusão dos pequenos construtores, que não tinham esta facilidade e pararam. Assim, milhões, literalmente milhões, compraram imóveis que não queriam, simples-

A reserva de mercado foi responsável pelo rombo do BNH

mente porque eram os únicos que tinham o financiamento que só algumas grandes empresas conseguiam obter. E, quando se tem um comprador cativo, a relação preço e qualidade passa a não ter a menor importância. O preço sobe e a qualidade despenca.

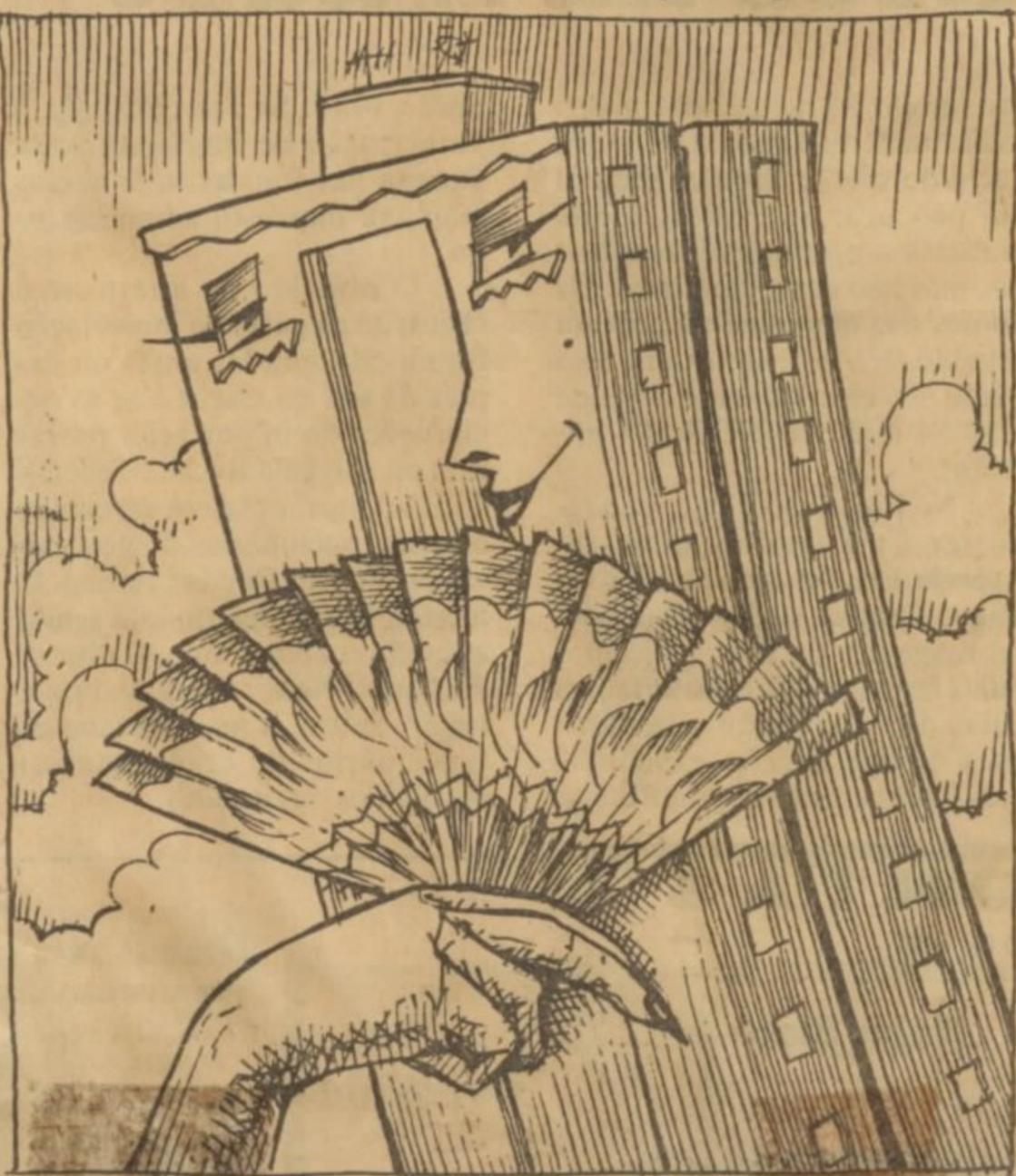
Essa reserva de mercado também foi diretamente responsável pelo rombo do BNH. Tendo somente consumidores de classe média e alta, estes na sua grande maioria, quando tivemos a recessão de 83/84 eles não conseguiram negociar seus salários de acordo com o pique inflacionário e ficaram inadimplentes. O jeito foi arranjar a desculpa da modificação para correção semestral das prestações para justificar uma redução de 50%, causa direta do rombo. Hoje, as futuras viúvas estão muito preocupadas com isso e discursam, desassombadamente, em defesa do Sistema Financeiro da Habitação, que também ajudaram a desmontar.

Desses defeitinhos e de alguns outros, o eleito não deve saber antes do casamento. E quando alguns teimosos insistem no assunto, como vêm exaustivamente fazendo há alguns anos, as viúvas ficam indignadas.

Agora não! Tudo tem limite. Uma coisa é defender o crédito individual, quando os laços matrimoniais são sólidos. Mesmo que a opinião pública esbraveje, fica por isso mesmo.

Outra é falar do assunto justamente agora, um momento perigoso, quando os namorados estão muito interessados em votos e a opinião pública tem um peso muito grande. Tão grande que eles podem até, inadvertidamente, fazer promessas que mais tarde serão cobradas. Imaginem o risco de um candidato prometer — e cumprir — ao consumidor o direito de comprar através de uma linha de crédito individual, podendo escolher e negociar com liberdade um imóvel novo ou usado ou ainda optar pelo financiamento para a autoconstrução. Um verdadeiro desastre! Com isso, voltariam os pequenos construtores, os imóveis usados teriam maior liquidez e competitividade, milhões construiriam casinhas com suas próprias mãos e a relação preço/qualidade teria sua dignidade restabelecida imediatamente. Isso não! O perigo do aumento da concorrência somado à perda da reserva de mercado seria tão grande que vale a pena desamarrar o espartilho, descer dos saltos altos e dar umas boas tamancadas na cabeça desses atrevidos que ficam falando o que não devem, em horas impróprias, podendo até atrapalhar um bom casamento, porque, seja qual for o eleito, uma de suas primeiras medidas será o incentivo e a reativação da indústria imobiliária.

□ Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) de São Paulo.



PAULO ZILBERMAN