

**ESPAÇO ABERTO**

## Casas impopulares

ROBERTO CAPUANO

O presidente José Sarney anunciou para os próximos meses a construção de 80 mil casas populares. Pela dimensão da promessa vale supor que ela será cumprida. Afinal, perante um déficit — conservador — de 10 milhões de habitações no Brasil, se a intenção fosse somente prometer, por que não acenar logo com 800 mil?



Na verdade, essas 80 mil moradias correspondem a menos do total que a Cidade de São Paulo necessita a cada ano, algo em torno de 100 mil casas, considerando um acréscimo populacional, no período, de 500 mil pessoas.

Por que não se constroem casas populares? A principal razão é a inexistência de financiamentos. O valor unitário de cada financiamento é pequeno, abaixo de 2.500 VRF's, (ex-OTN's), e financiamentos abaixo deste limite são considerados desinteressantes pelos agentes financeiros privados, por não terem resíduo. Ou seja: quando é paga a última prestação, mesmo que ela seja insuficiente para quitar o valor corrigido do financiamento inicial, a dívida estará automaticamente encerrada. A diferença entre o valor efetivamente recebido e o que deveria ser pago passa a ser um problema de agente financeiro. Isto não acontece nos financiamentos acima deste limite, quando esta diferença é paga pelo mutuário, em prestações adicionais. Como os financiamentos têm sua prestação corrigida pelos salários e seu saldo devedor pela inflação, é bem provável que, no final, haja um alentado saldo residual a ser pago — e ninguém quer assumir este risco.

As letras hipotecárias foram criadas para gerar recursos para estes financiamentos, os que não têm resíduo, e não têm tomadores, pela simples razão de se constituírem em uma aplicação sem a menor garantia de lucro. Como os agentes privados não querem financiar imóveis populares, a atribuição fica a cargo, principalmente, da Caixa Econômica Federal. Mas a CEF é o cofrinho onde o governo vai buscar os trocados para cobrir os descompassos de suas contas. Mesmo detendo 60% dos depósitos de poupança, o cofrinho da CEF está sempre vazio. Mas, se o financiamento para baixa renda não é interessante e dá prejuízo, por que só a CEF é obrigada à fazer este negócio?

### Por uma correta utilização dos recursos do FGTS

Os depósitos de poupança são captados junto ao público com a mesma finalidade — hoje teórica — de constituir recursos para a habitação, em igualdade de condições por entidades privadas e públicas. Uma igualdade que deixa de existir a partir do momento em que os recursos devem ser utilizados.

Ao mesmo tempo em que anunciava a construção destas 80 mil casas, o presidente Sarney tentou explicar como os recursos seriam criados: o dinheiro do Fundo de Garantia irá permanecer menos tempo em depósito nos bancos, assegura o governo, embora não seja propriamente uma novidade o fato de esses recursos serem usados para tudo, menos para habitação. Surpreendente, mesmo, foi a medida que atingiu os fundos de pensão, que compulsoriamente deverão destinar 5% de todos os seus recursos disponíveis para a compra de letras hipotecárias. E os agentes financeiros privados deverão destinar 10% dos futuros depósitos de cadernetas para a mesma finalidade. É difícil prever se haverá grandes acréscimos nos depósitos de poupança, quando ocorre o contrário, com saques contínuos do grande público, que prefere comprar bens duráveis ou mesmo comida, temeroso da carestia que ameaça bater na sua porta. Assim, também é muito difícil quantificar o valor destes 10% de aplicação "compulsória". Mas não é difícil saber que NCz\$ 1,3 bilhão dos fundos de pensão serão destinados à compra destas letrinhas.

Os fundos de pensão são o resultado da poupança de milhões de trabalhadores, administrados para gerar rentabilidade de longo prazo a fim de garantir, quando da aposentadoria, os benefícios prometidos. E 5% destes recursos passam a ter sua rentabilidade completamente comprometida, uma punição desnecessária, pois os fundos nada tiveram a ver com o desvirtuamento dos recursos habitacionais. É imperiosa a necessidade da criação do Conselho Nacional de Habitação, proposta pelos corretores há alguns anos, e que hoje é reivindicada por quase todas as entidades desta área. Este Conselho, composto por integrantes competentes e isentos, representando todos os segmentos ligados direta ou indiretamente aos problemas habitacionais, certamente teria outro enfoque para o problema. Se o financiamento de imóveis populares é inviável para os agentes privados, também o é para o público, ou seja para todo nós. E deve ser mudado. Existem fórmulas para isso e uma delas é a correta utilização dos recursos do FGTS.

Roberto Capuano é presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis — CRECI — SP.