

Economia

As vantagens da crise

ROBERTO CAPUANO



O descongelamento das prestações de financiamento de casa própria, que, em alguns casos, chegou a 1.000%, provocou reações

bem diferentes das que ocorreram em 84, quando um aumento de pouco mais de 200% criou tanta revolta que o finado BNH foi obrigado a cortar o reajuste pela metade, o que contribuiu para acabar de vez com seus recursos.

Por que há tão poucos aflitos? O crédito imobiliário tem sido tão mal e tão irresponsavelmente utilizado que praticamente a totalidade dos financiamentos habitacionais foi direcionada para a produção de imóveis cujo preço final era o dobro ou mais do valor do financiamento. Nesses casos, os adquirentes pagaram com recursos próprios a diferença, utilizando o financiamento, em geral, não por necessidade, mas como uma facilidade a mais no negócio. Uma classe média especial, bem diferente daquela para quem se destinavam os recursos. Aliás, sob a alegação de que "estão faltando imóveis para a classe média", muitos imóveis de luxo foram construídos com recursos do SFH. E continuarão sendo, enquanto não se estabelecer um critério sério para a sua destinação.

Durante anos tentou-se alertar os responsáveis pela política

habitacional — enquanto existiram, já que hoje ninguém é responsável por nada —, de que todas as análises convergiam para uma única conclusão, uma seriíssima crise habitacional. Hoje, em um momento político complexo, a pouca meses das eleições presidenciais, a crise da moradia já ocupa nas pesquisas o segundo lugar, nas preocupações dos brasileiros, logo atrás da alimentação. E é uma crise tão forte, que tornou

Em vez de casas para a classe média, imóveis de alto luxo

moda um discurso simpático, padronizado, enfatizando a necessidade da produção de imóveis para as classes de média e baixa renda, discurso utilizado indiscriminadamente. Impossível distinguir os que o fazem com sinceridade.

Agora, começam a ocorrer eventos em torno do assunto. Seminários, congressos, reuniões, conferências, simpósios, entrevistas, depoimentos denunciarão a crise e serão acompanhados por uma opinião pública cada vez mais preocupada e ansiosa. Mas como os problemas habitacionais não têm a mais remota perspectiva de solução a curto prazo, eles continuarão aumentando inexoravelmente. E, paralelamente, o interesse pelo assunto. Cuidado: revendo episódios semelhantes, ainda que de menor intensidade, os resultados têm sido sempre bem diferentes do esperado.

Na verdade, ao estabelecer-se um clima de angústia e ansiedade junto à opinião pública —

o que não é difícil, pois o problema é evidente — ela, de certa forma, pressiona o poder, cobrando soluções. Em determinado momento, explodem manchetes anunciando a volta do crédito imobiliário, a aprovação de um projeto para tantas mil casas populares, e, até, dependendo do nível de pressão, cuidadosas promessas de eventual concessão dos sonhados financiamentos para imóveis usados. Uma dessas promessas é sempre rigorosamente cumprida: a liberação de créditos para a construção de unidades para a "classe média". A mesma que tem sido, nos últimos anos, a grande beneficiária dos recursos do SFH, aumentando a cada ano o déficit habitacional para as outras faixas sócio-econômicas, seja da classe média de verdade, seja da de baixa renda.

Esta situação pode repetir-se agora, e, pelo tamanho da crise, com maior intensidade, mais problemas e mais manchetes. E o crédito imobiliário voltará mais uma vez, apesar do depauperamento dos depósitos de poupança, e mesmo que os recursos do FGTS continuem em local incerto e não sabido.

Que a opinião pública fique atenta, para que a sua angústia não sirva apenas de instrumento para que se crie uma tempestade que, mais uma vez, se transforme em chuva na hora de alguns poucos — que acabam sendo os únicos beneficiários da pressão popular.

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