

Imóveis, um mercado que funciona de cima para baixo

Roberto Capuano*

A solução dos problemas na área habitacional não é difícil, não requer prática e nem sequer habilidades especiais.



Apenas honestidade de propósitos. Não há mistério na identificação das causas e as conseqüências são gritantes. São raros os imóveis para alugar, por exemplo, e isso porque os proprietários estão intimidados com as freqüentes e desastradas intervenções da tecnologia em seu bolso.

Não existem loteamentos populares porque foram criados tantos empecilhos à sua execução, que vão desde um sem-número de exigências de infra-estrutura até uma morosidade nos caminhos de aprovação, que eles se tornaram inviáveis e fora do poder aquisitivo do perfil de seus consumidores naturais. O mercado imobiliário está elitizado porque não funciona de baixo para cima, isto é, não há financiamentos para que as pessoas comprem seu primeiro imóvel e para que os que os vendem possam comprar um segundo e assim sucessivamente. Igualmente não se produzem imóveis populares porque o critério de definição do produto fica a cargo do construtor, e ele utiliza o financiamento da maneira mais lucrativa, que não é a construção de imóveis para famílias de baixa renda.

Os recursos para a produção estão circunscritos à caderneta de poupança e ao FGTS, mas os depósitos em poupança estão em queda livre e são muito difíceis de usar. Quando estes recursos existiam, também foram mal-utilizados, pois voltados exclusivamente à produção de imóveis para a classe média alta e, nos últimos tempos, para imóveis de alto luxo. A produção imobiliária está limitada a grandes empresas que, por sua vez, só produzem com recursos de financiamentos ou de terceiros. Não há pequenos construtores porque não há crédito individual e eles não têm a menor condição de, além de bancar a obra, financiá-la ao comprador. E não conseguem o financiamento porque não dispõem das articulações burocráticas necessárias para obtê-los.

O nosso sistema construtivo é antediluviano. As tecnologias modernas dos pré-fabricados e da produção em larga escala só foram empregadas até o momento na execução de escassas obras experimen-

tais. Toda e qualquer providência na área habitacional é desvirtuada rapidamente e, mesmo quando as autoridades se dispõem a produzir algumas centenas ou milhares de habitações, gotas-d'água no oceano de milhões que formam o déficit habitacional, o fazem a um custo de produção quatro vezes maior do que o que seria obtido pelo sistema de autoconstrução ou por particulares independentes.

Falta dinheiro, é certo. Mas em nenhum momento se busca a criação de novas fontes de recursos para a área habitacional, ainda que estes existam e tenham até mesmo vocação para isso. Os fundos de pensão deveriam destinar-se à produção de imóveis residenciais para locação, mas hoje investem em shopping centers e prédios comerciais. As seguradoras não querem nem ouvir falar do assunto e, mesmo os fundos imobiliários, que existem no mundo todo e são os grandes responsáveis pela oferta na locação residencial, são absurdamente ignorados. Sequer se cuida de regulamentar o seguro de fiança locatícia, que seria um bálsamo para quem precisa alugar e não dispõe de fiador. Mesmo nos pacotes de conversão de dívida externa nossos tecnocratas limitaram esses investimentos à hotelaria.

Afinal, a quem interessa esse caos? Será só resultado da incompetência? Por que jamais esse problema de extrema gravidade foi objeto de ação parlamentar conseqüente e institucional? Não faltam no Congresso pessoas ligadas à área ou que pelo mesmo dizem representá-la. Então, por que o mutismo? Por que não temos sequer um órgão responsável pela área habitacional com densidade suficiente para decidir, implantar, fiscalizar, organizar, enfim, atuar na solução do problema?

Está mais do que provado que se esperarmos que cada grupo, de per si, tome uma atitude de caráter comunitário vamos todos acabar vivendo em favelas. Se nossos representantes fazem demagogia, e se nossos tecnocratas seguem a mesma linha de não descontentar ninguém e acomodar interesses, não há muito o que esperar. Isso tem de ser mudado. Pode e deve. E, como dissemos no início, é tarefa que não requer prática e nem habilidade. Só honestidade, principalmente de propósitos.

* Presidente (licenciado) do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Creci).

