



## RECADO IMOBILIÁRIO

### A reserva do mercado imobiliário

Um dos problemas mais graves que o país enfrenta é, sem dúvida, o habitacional. As classes de baixa renda estão há muito alijadas do direito de morar e mesmo a classe média não consegue sequer pagar os aluguéis e muito menos os preços de venda dos imóveis.

Entre 1970 e 1990, o preço dos imóveis subiu cerca de 1.000% acima da inflação. Um apartamento novo nos Jardins, que custava à época de sua construção o equivalente a 4.000 VRF, hoje vale de 28.000 a 33.000 VRF. E à vista, porque não há financiamento para imóvel usado.

E como foi que chegamos a essa situação? Antes do BNH não havia a crise imobiliária nas dimensões de hoje. No seu início, os recursos eram destinados à produção de imóveis para a classe de baixa renda e a sua legislação previa o financiamento diretamente ao comprador, ou seja, ele recebia o crédito e escolhia o que comprar.

Rapidamente alguns empresários perceberam que poderiam construir sem tirar dinheiro do bolso e, em seguida, empurrar a dívida para o comprador sob a forma de financiamento, ficando com o lucro da diferença.

A partir de 1970, 75% dos recursos da caderneta de poupança passaram a ser utilizados para a construção de imóveis para uma classe média cada vez mais alta, pois a opção quanto ao tipo de imóvel a ser construído era do empresário e, evidentemente, era sempre a mais lucrativa.

A produção de imóveis populares despencou. Fomos então acumulando, silenciosamente, um déficit habitacional enorme nas faixas de menor renda. Os pequenos construtores foram deixando de ter condições de competir com as grandes construtoras, que recebiam o dinheiro grátis, transferiam sua dívida para o comprador, e o risco de

inadimplência para o agente financeiro.

Com tudo isso estabeleceu-se a mais sólida e rentável reserva de mercado já criada, com reflexos diretos nos preços. Só era possível, em 99,8% dos casos, comprar imóvel novo e financiado. Assim, a qualidade caiu, os preços subiram, e o restante do mercado ficou paralisado até hoje.

Curiosamente, existe um instrumento eficaz de crédito para a casa própria, que é a Caderneta Habitacional Vinculada que a Caixa Econômica Federal não usa porque não quer. É um sistema simples, no qual o poupador deposita, num prazo de 36 meses, de 10 a 25% do valor do imóvel. A partir daí, obtém uma carta de crédito que lhe permite escolher o imóvel, novo ou usado, ou optar pela autoconstrução, pagando o restante em 20 ou 25 anos.

Além desse instrumento já existente, o governo terá que enfrentar o problema habitacional, passando pelo parcelamento do solo, com mais ofertas de terreno, incentivos à locação residencial para renda e invertendo o sistema de crédito, garantindo à população de baixa renda pequenos créditos e direito de escolha.

A implantação desse tripé passa pela criação do Conselho Nacional da Habitação, composto por todos os segmentos ligados ao mercado imobiliário que, de forma isenta, poderia evitar as manobras e a ação dos lobbies. Seria rompida, assim, essa reserva de mercado imobiliário, que só tem favorecido as elites que o presidente Collor está decidido a combater.

**ROBERTO CAPUANO** é empresário do ramo imobiliário e presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci).