

A falta de moradia e o crédito imobiliário

Roberto Capuano

Um dos problemas mais graves que o país enfrenta é, sem dúvida, o habitacional. As classes de baixa renda estão há muito privadas 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 a 1990, o preço dos imóveis subiu cerca de 1.000% acima da inflação. Um apartamento nos Jardins, em São Paulo, que custava, novo, à época de sua construção, o equivalente a 4.000 VRF, hoje vale de 28.000 a 33.000. E a 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 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 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 a 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 e fomos 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, e 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 de 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 de escolha.

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

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