

Governo tem soluções para problemas que deixam milhões sem casa para morar

ROBERTO CAPUANO *

O mercado imobiliário teve suas operações reduzidas verticalmente, com reflexos diretos sobre 15.000 empresas e 37.000 corretores autônomos que operam na intermediação imobiliária, seja venda ou seja locação. Somente os corretores de imóveis empregam um contingente de pessoal assalariado que não é menor que 200.000 pessoas. São, na maioria, micro ou médio empresários, que não terão, em nenhuma hipótese, condições de sobrevivência comercial pelo período — longo — necessário para que o mercado se restabeleça.

Como todos nós, tiveram seus bens financeiros confiscados, e sem capital de giro e sem negócios, a grande maioria terá de reduzir drasticamente seus gastos com pessoal e despesas gerais, havendo uma clara perspectiva de desemprego em massa. Mas, mesmo os corretores mais angustiados com a situação têm a plena certeza de que, a longo prazo, o mercado imobiliário estará mais forte do que nunca.

Composto maciçamente pela classe média, que nos últimos anos preferiu a ciranda financeira ao patrimônio sólido, este elenco de consumidores não retornará ao mercado financeiro, recomeçando, assim, uma tradição de gerações, na qual a riqueza era medida pelo patrimônio imobiliário. Qualquer reserva era aplicada em imóveis, começando por um terreninho, uma quitinete e chegando às vezes a centenas de propriedades que eram alugadas a preços justos pois havia procura e também oferta. A procura não era excessiva pois a primeira coisa que se comprava era a casa própria, com uma entrada e o restante financiado. A entrada do imóvel era formada por economias, uma poupança prévia, mais a venda de um carro ou um terreninho, comprado a prazo, e as prestações eram pouco maiores que o aluguel.

Restabelecer a confiança das pessoas no imóvel como investimento através de contrato de locação por prazo determinado e a reativação da caderneta habitacional vinculada são duas dessas medidas

que o aluguel. O segundo imóvel já era muito mais fácil de comprar pois somava-se ao dinheiro da venda do primeiro, novas economias e um pouco a mais nas prestações. Em alguns anos chegava-se ao imóvel definitivo. Não estamos falando do século passado, mas de há 20 anos. Esta situação tem tudo para voltar agora, com apenas duas providências que o governo pode e deve obrigatoriamente tomar.

A primeira delas é restabelecer a confiança no investimento imobiliário para locação residencial, gravemente abalada pela impossibilidade de o proprietário retomar o imóvel pois os contratos de locação são automaticamente renováveis. Quem já tiver mais de um imóvel — e quem aluga obviamente possui mais de uma propriedade — não pode pedir o imóvel de volta. Assim, ao alugar, na verdade o proprietário perde definitivamente a posse do imóvel e só o receberá de volta se o inquilino quiser devolvê-lo. E não há como vender — não há liquidez — um imóvel que não pode ser ocupado pelo comprador. Portanto,

não há patrimônio real.

O restabelecimento do prazo contratual, ou seja, uma locação de três anos vale por três anos e depois disso, se houver interesse comum, faz-se um novo contrato, com novo aluguel e novo prazo, terá o mágico efeito de direcionar toda a tendência no investimento imobiliário que se delinea claramente hoje, para locação residencial, pondo fim à eterna guerra entre inquilinos e proprietários. Está nas mãos do governo.

A segunda medida, tão importante quanto a primeira, é a geração de consumidores para o mercado do primeiro imóvel. Isto reativará o mercado imobiliário e conseqüentemente a construção civil. Não é a construção civil que precisa de ajuda e sim o mercado imobiliário, pois havendo consumidores para o primeiro imóvel, os donos destes comprarão outros, terminando sempre em um novo, que não precisa necessariamente ser integralmente financiado porque o comprador já terá recursos da venda anterior.

A caderneta de poupança vinculada é um instrumento que já existe, está regulamentado, teve uma incrível aceitação popular — com filas e filas de interessados mesmo com a curiosa posição da Caixa Federal na época de não divulgá-la — e mostrou que pequenos créditos para o primeiro imóvel são uma ânsia absoluta da população, como inclusive o demonstraram duas pesquisas feitas pelo Insti-

tuto Gallup a pedido do CRECI de São Paulo.

Com a concessão de pequenos créditos, o mercado imobiliário será definitivamente ativado na base. Por exemplo, Cr\$ 32 bilhões distribuídos, em créditos de Cr\$ 2 milhões cada gerariam 16.000 compradores que, estatisticamente provado, gerariam cada um seis operações imobiliárias, ou seja, 96.000 negócios, dos quais 16.000 necessariamente novos. Recentemente o governo confundiu construção civil com mercado imobiliário e liberou exatamente esta verba. Só que não gerou consumidores. Algumas empresas receberam o dinheiro e com ele vão entregar os imóveis de luxo que haviam construído e já vendido.

A soma dos empregos preservados na construção civil com esta verba não chegou a 50 mil e eles estarão inevitavelmente no olho da rua no final das obras, pois como o dinheiro não foi para o mercado imobiliário, ele não foi reativado e portanto não gerará mais obras e nem manterá os empregos. A caderneta vinculada pode e deve ser reativada já. Estas duas medidas, que estão nas mãos do governo, salvam o mercado imobiliário e milhões de empregos.

São perfeitamente factíveis e simples. Reiteradamente os corretores de imóveis fizeram estas sugestões no governo anterior e esperam que o atual, que tem como prioridade as camadas menos favorecidas atenda estas reivindicações que são exatamente o que elas querem e procuram.

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

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 251-2255 — TELEX (011) 37163 — CEP 0145 — SP

ANO IV

Nº 20

19/5/90