

Governo federal impede a sociedade de resolver o problema da habitação

Roberto Capuano (*)

O governo Collor tem acertado algumas medidas econômicas, erdo em muitas outras e se omitido mpletamente em relação ao problea habitacional. Impede, ainda, a sociedade de dar solução à crise. Brasília e como se não fosse grave o problema de mais de 50 milhões de brasileiros, os reféns de um déficit de 14 milhões de habitações, que moram em casas precárias, cortiços, palafitas e fendas. Até agora, seis meses depois de tomar posse, o atual governo só se fiu na meta de construir 200 mil habitações populares este ano. Só na cidade de S. Paulo o déficit cresce a razão de 100 mil moradias p/ ano.

É muito pouco, ou praticamente nada, diante da enormidade dessas pessoas. Sofrem os pobres, os trabalhadores de baixa renda, e sofre também a classe média, que há 25 anos não tem financiamento do SFH para comprar imóvel usado e nem mesmo de agora adequar sua renda aos preços exigidos por construtoras para apartamentos pequenos e caros, justamente porque não sofrem a consequência dos usados, e se prevalecem pelo fato de terem o financiamento garantido.

Já os aluguéis tornaram-se proibitivos e os imóveis para alugar cada vez mais raros. Culpa da hesitação do governo, que promete há três meses mudar a Lei do Inquilinato mas não muda. E enquanto não muda agrava a crise porque insiste em impor aos aluguéis, há seis meses seguidos, o índice de correção, penalizando mais uma vez os proprietários.

Um governo que se pretendia da construção nacional não pode continuar demolindo, a cada dia, o que resta, se é que resta alguma coisa de oportunidades de acesso à moradia. Foi o que fez, há um mês, quando paralisou os consórcios habitacionais, experiência que vinha sendo desenvolvida há apenas dois meses.

Neste momento em que as famílias de todas as classes, excetuando os mais ricos da população, sentem a pele e no bolso a gravidade do problema da moradia, não se pode mais detalhar a montagem e a execução imediatas de uma verdadeira política habitacional, cujos pontos principais devem ser os seguintes:

Conselho de Política Habitacional — Um colégio formado por representantes de todos os segmentos sociais, vinculado diretamente à pre-



sidência da República, e encarregado de definir as linhas mestras da política habitacional, escalonar as prioridades e assegurar recursos para seu cumprimento, formular consultas diretas à população sobre os vários temas de interesse da área e de preparar projetos legislativos e executivos. Um conselho formado pela sociedade e não por grupos de interesses como tem sido feito até agora, com as consequências conhecidas.

Crédito Direto ao Comprador — O candidato à compra de um imóvel, desde que habilitado, passa a ter o direito e obter, nos agentes de crédito imobiliário, uma carta de crédito compatível com sua renda familiar que lhe permitirá comprar o imóvel que desejar (novo ou usado) ou então um terreno e nele construir. Simultaneamente, para estimular a produção, seriam criadas linhas de curto prazo para construtores de qualquer porte, financiadas a custo compatível com os da poupança, com os recursos que hoje são recolhidos compulsoriamente das cadernetas de poupança pelo Banco Central. Em nenhuma hipótese o financiamento ficaria, atrelado ao pro-

duto, evitando a reserva de mercado hoje existente.

Caderneta Habitacional Vinculada — Reformular a lei que a criou, em 1988, para que tenha garantia contra qualquer espécie de confisco e permita ao poupador, ao final de prazos escalonados por tempo de depósito e faixa de valor de financiamento pretendido, obter uma carta de crédito para igualmente comprar o que desejar. O governo garante o cumprimento do compromisso que o depositante faz com o agente financeiro, assim como hoje garante os depósitos em poupança.

Reforma da Lei do Inquilinato — Para aumentar a oferta (hoje são ofertados 500 imóveis em São Paulo para uma necessidade mínima de 5 mil imóveis) e reduzir os preços (uma quitinete não se aluga por menos de Cr\$ 30 mil), a reforma da Lei do Inquilinato (6649/79) teria de resultar em uma nova lei com as seguintes características: o prazo para pedir na Justiça revisão do valor do aluguel baixa de 5 para 2 anos e o processo é julgado em 60 dias; os contratos não se prorrogam mais por tempo indeterminado — terão

prazo mínimo de 3 anos e, no final, o inquilino renova com um novo contrato ou se muda dentro de 60 dias.

O prazo mínimo para reajustes do aluguel passa a ser semestral; proprietários que venderam seus imóveis para os atuais inquilinos não pagarão Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário; famílias com renda até 5 salários mínimos mensais terão direito a receber um bônus do governo para completar a metade do que gastaram na locação de um imóvel, não podendo o aluguel ultrapassar 30% de sua renda; proprietários que investirem na construção ou compra de imóveis novos para locação ficarão isentos, por 10 anos, de pagar o Imposto de Renda sobre os aluguéis.

Mudança na Lei do Solo Urbano — tornar mais simples o processo de aprovação dos loteamentos populares, desde que não degradem e comprometam o meio ambiente, com a eliminação de exigências elitistas para facilitar a compra de lotes urbanizados. Loteadores privados que concederem financiamento de compra de longo prazo receberão incentivos fiscais e as Prefeituras poderão desapropriar, pagando com títulos do Tesouro Municipal, áreas comprovadamente ociosas ou utilizadas com fins especulativos. Parte do dinheiro do FGTS será destinada a financiar, em até 25 anos, a compra de materiais de construção em forma de cestas básicas e a elaboração de plantas e acompanhamento técnico das construções.

Incentivo à Produção e Locação — Formação de Fundos de Investimentos Imobiliários, com cotas vendidas no mercado e livremente negociáveis e atreladas à produção de imóveis de aluguel para classes de média e baixa renda (50% cada); instituição dos Fundos de Conversão de Dívida Externa em Aplicação Imobiliária, para transformar em cruzeiros os dólares devidos a bancos estrangeiros (até 20% do total) que seriam aplicados na produção de imóveis residenciais e sua aquisição por financiamentos de até 30 anos com taxas de juros anuais vinculados à variação da **prime rate** americana e **Libor** inglesa (média máximo de 12% de juros anuais), sendo a correção efetuada de acordo com a variação do salário do comprador. Fundos de pensão e previdência seriam obrigados a destinar suas receitas para os fundos de investimento imobiliário, destinados à locação residencial.

(*) Roberto Capuano é presidente licenciado do Creci.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 884-6677 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP

ANO IV

Nº 39

22/9/90