

Quarta-Feira 12/10/94

dinheiro

FOLHA DE S. PAULO

## OPINIÃO ECONÔMICA

# Governo quer jogar gasolina no incêndio

ROBERTO CAPUANO

O mercado de locação de há muito está conturbado. Pouca oferta, muita procura, preços altos. Não bastasse isso, circulam insistentemente rumores de que a equipe econômica pretende suspender por prazo indeterminado o direito à denúncia vazia, ou seja, o direito de o proprietário receber, querendo, o imóvel de volta seis meses após o vencimento do prazo contratual de 30 meses de locação.

Esta medida seria tomada pelo temor de vir a ocorrer um grande número de pedidos de retomada de imóveis e o crescimento nos últimos meses dos pedidos de ações revisionais, isto é, de atualização de preços defasados de aluguéis. Nada mais equivocado.

Se esta medida for colocada em prática, seu efeito seria o mesmo que jogar gasolina no incêndio.

Seria também a septuagésima primeira alteração nas regras do jogo, gerando total desconfiança não só nos já ressabiados proprietários, mas principalmente nos novos investidores.

É grande o crescimento de vendas de imóveis novos, seguido agora pelo de imóveis usados, em que se registra a presença de inves-

tidores, o que não ocorria há alguns anos. Exatamente no momento em que o mercado aquecido acesa com sinais de futuro crescimento da oferta de imóveis para locação, o governo resolve atingir justamente o único fator que pode manter este crescimento — o direito de propriedade.

Suspendendo-se a denúncia vazia, os contratos de locação voltam a ter na prática apenas início, tornam-se automaticamente renováveis, transformando o inquilino em co-proprietário do imóvel. Voltaremos à situação anterior, na qual existia um imóvel disponível para dez imóveis fechados. Pouca oferta, muita procura, preços altos com reflexos inflacionários inevitáveis.

É lamentável que estes balões de ensaio estejam sendo colocados para a opinião pública, mesmo porque o número de pedidos revisionais é ínfimo em relação à quantidade de imóveis alugados — cerca de 1 milhão contra menos de 3.000 revisionais. O pedido de ação revisional nada mais é do que a recondução do valor do aluguel defasado ao valor de mercado.

Não há, nem de longe, a dantesca perspectiva de termos famílias

desabrigadas, mesmo porque a denúncia vazia não funciona assim, e os seis meses garantidos aos inquilinos são razoavelmente prolongados pela morosidade da Justiça. E a prática tem mostrado que muito antes disso, proprietários e inquilinos entram em acordo, acertam novo valor e tudo continua como antes. Mas se a denúncia vazia for derrubada, teremos a duplicação dos preços e a consolidação da desconfiança de futuros investidores, que persistira por muitos anos.

Se o governo quer mesmo resolver o problema da locação, pôde, de imediato, pelo menos minimizá-lo. Não pode reduzir alíquotas para importação de imóveis, mas pode aumentar a oferta e, conseqüentemente, baixar os preços, criando estímulos extras aos locadores, como a isenção de impostos. Um país que tem um déficit de mais de 10 milhões de moradias não pode taxar duramente o lucro imobiliário, cobrar imposto de renda sobre os aluguéis, permitir taxas cartoriais extorsivas, impostos prediais absurdamente altos.

Na verdade, a crise na locação é a ponta do iceberg que dá visibilidade parcial à montanha de proble-

mas que os desacertos dos últimos 30 anos de política habitacional criaram para o mercado imobiliário, destroçando-o.

O presidente eleito tem um programa com propostas definidas, que incluem velhas reivindicações dos corretores de imóveis, mais atuais e prementes do que nunca, como o crédito individual priorizando a baixa renda, o estímulo aos loteamentos populares, a autoconstrução com cesta básica de materiais e, principalmente, a locação social para os que não podem comprar nem alugar, aluguel subsidiado sem ônus para o erário público.

O problema habitacional é um ecossistema e tem de funcionar como um todo. Intervir só complicará, e muito, o que já está em estado crítico. Alterações estruturais só podem ser feitas pelo próximo governo. É imperioso e urgente um claro e formal desmentido desses rumores pelas autoridades, para que não causem reflexos negativos imediatos.

ROBERTO CAPUANO, 50, é presidente do Creci (Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo).