

Projeto da locação social avança e atenderá famílias mais pobres

* Roberto Capuano

O governo, através do Diretor de Habitação da Secretaria de Política Urbana (órgão ligado ao Ministério do Planejamento), dr. Edson Ortega, vem acelerando e ultimando o lançamento do projeto da Locação Social. Antiga reivindicação dos corretores, ignorada por outros governos, ela desde o início fez parte do plano de governo do presidente Fernando Henrique Cardoso e agora, dentro de alguns dias, será apresentada como projeto de lei para aprovação no Congresso.

Sua importância é vital para a melhoria das condições habitacionais de grande parte da população. Há os que podem comprar seu imóvel, um grupo ampliado pelas cartas de crédito e programas habitacionais populares, e há os que podem alugar. Mas a maioria que compõe o deficit habitacional, estimado em 10 milhões de moradias, não pode nem comprar nem alugar.

As pesquisas do Creci mostram que o menor aluguel de um imóvel, digamos, convencional em São Paulo gira em torno de R\$ 200,00. É o preço de um quarto-e-sala. O aluguel de barracos em favelas e de quartos em cortiços não fica muito longe disso. É engano pensar que os favelados não pagam aluguel. As grandes favelas foram "invadidas" com a complacência explícita de proprietários que, por falhas documentais ou por ganância, consideraram mais vantajoso "lotear" estes espaços.

Dados do IBGE mostram que o número de famílias com renda de 1 a 5 salários mínimos é equivalente ao número de famílias que ocupam habitações precárias. Estas famílias estão condenadas a viver em locais onde a insalubridade é uma constante, e, mais do que isso, em locais que se transformaram em ninhos de criminalidade.

Quem subjuga as famílias de uma favela são os traficantes, os assaltantes a quem todos temem e obedecem. Crianças e adolescentes comparam o pai, que acorda de madrugada, trabalha o dia todo e volta para casa extenuado e com um salário miserável na mão, com o bandido todo poderoso, bem vestido, motorizado, com dinheiro sobrando e fazem sua escolha. O pai que passa de cabeça baixa na frente do marginal deixa de ser considerado um exemplo positivo e passa a ser visto como um fraco.

Sempre repetimos que é impossível dar uma casa de presente para cada uma destas famílias, e seria até injusto que a sociedade o fizesse. Mas é obrigação de todos nós propiciar moradia digna a estas famílias, ainda que não possam pagar pelo aluguel real.

A proposta da locação social é extremamente simples.

O inquilino paga de 10 a 15% de sua renda familiar, seja ela qual for. O governo garante ao locador um aluguel de 0,5% sobre o capital investido na construção do imóvel. Se uma família ganha 2 salários mínimos, pagará R\$ 24,00 de aluguel. Se o imóvel custou R\$ 12 mil para o locador (valor de terreno mais construção de 40 m² na periferia), o proprietário receberá R\$ 60,00 de aluguel.

Na prática, bancar esta diferença não custará um real ao governo. Os impostos que serão gerados pela ativação da construção civil e das atividades a ela coligadas superarão em muito os gastos do Tesouro.

Se considerarmos que bandido não tem carteira de trabalho e que estaremos separando, em conjuntos habitacionais, as famílias de trabalhadores dos marginais, o lucro social obtido com esse projeto já será imenso. Sem contar a melhoria das condições de saúde, segurança e qualidade de vida já que custa quase nada integrar em um conjunto deste tipo quadras de esportes e um centro comunitário.

Existem capitais com vocação de investimento de longo prazo, como os fundos de pensão que, juntos, detêm mais de R\$ 20 bilhões (e os maiores são estatais). Muitos deles têm direcionado recursos de forma equivocada e por vezes até desastrosa para a construção de shopping centers, grandes edifícios comerciais etc. Seriam excelentes investidores para a locação social. Teriam o lucro imediato da valorização da coisa feita, teriam renda e a valorização do entorno, além de atender a seus próprios contribuintes. Há também a possibilidade de atrair capitais externos para a locação social.

Existem recursos no FGTS, no Fundo de Amparo ao Trabalhador e no Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). E para um projeto desta natureza, que não beneficia apenas famílias carentes, mas a sociedade como um todo, pode-se tranquilamente deslocar uma verba do orçamento. É possível ainda contar com financiamentos a investidores - principalmente proprietários de grandes glebas ociosas que poderiam otimizar seu patrimônio -, com ações conjuntas das prefeituras com a iniciativa privada e, principalmente, com a participação da comunidade organizada em conselhos municipais de habitação. O estímulo à construção poderia ser reforçado com a isenção do lucro imobiliário e do imposto de renda para quem produzisse habitações com esta finalidade.

Alternativa existe, como se vê, para transformar um problema (habitação precária) em solução (ativação da economia e geração de empregos de baixa qualificação). Ela é concreta e factível. Depende de vontade política para se materializar em avanço social e progresso econômico.

* Roberto Capuano é presidente do Creci.

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 - TEL. (PABX) 884-6677 - TELEX (011) 37163 - CEP 01405-001 - SP
EDITADO: DESTAQUE DE COMUNICAÇÃO LTDA. - JORN. RESP.: RUMELY DE FRANCISCHI CAFARDO: Mtb. 14.235