



MINISTÉRIO DO TRABALHO
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

CRECI - 2.ª REGIÃO

Publicação Jornal de Piracicaba	Seção/Coluna Cidade	Localidade Piracicaba
Página A-4	Tamanho Original 10,5cm x 22,5cm	Data 11/02/98

CRECI INFORMA

DELEGACIA REGIONAL DE PIRACICABA
RUA SANTO ANTONIO, 497 CEP 13400-160 TELEFAX (019)433-5932
Fevereiro/98 no.06

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. Édson Ortega, vem acelerando e ultimando o lançamento do projeto da Locação Social. Antiga reivindicação dos corretores, ignorada por outros governos, ela desde o início faz 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 déficit habitacional, estimado em 10 milhões de moradias, não pode nem comprar nem alugar.

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 transformam em ninhos de criminalidade.

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 40m² 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 desse 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 tem 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 venda 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 insenção 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