

Classe Média Revê Conceito de Moradia



Apesar da intensa pressão pública sobre o preço dos aluguéis, eles não saíram ainda de sua histórica proporção percentual em torno de 1% do valor de venda do imóvel. Como se sabe, os imóveis menores são percentualmente mais caros, atingindo cerca de 1,5%, fato facilmente explicável pela demanda acentuada e pouca produção, enquanto que os maiores têm seu aluguel fixado em média em torno de 0,7% do valor ditado pelo mercado.

Como se vê, o fator determinante do preço do aluguel é o preço de venda. E o preço de venda também não está alto, pelo contrário. No imóvel novo e no usado, ele é composto basicamente pelo custo de construção mais o valor do terreno, levando-se em conta: benfeitorias existentes, no usado, e margem de lucro, no novo.

Ocorre que esses custos de construção são determinados pelo preço do dia, em que existe um conhecido processo inflacionário, servindo o preço final do imóvel novo como parâmetro para o preço dos usados. Nesse preço do dia, custo atual, não há arrocho salarial.

Foram divulgadas recentemente pesquisas mostrando que em 1982 quem ganha-

va 20 salários mínimos tinha um poder de compra equivalente hoje a 100 mil cruzados. Um imóvel usado com 100 m² de padrão modesto custa hoje cerca de 2 milhões de cruzados à vista, por não haver financiamento. Seu aluguel gira em torno de 20 mil cruzados.

Para quem tem um poder de compra equivalente a 100 mil, este aluguel, em 1982 — quando aliás não havia crise de locação —, equivalia a 20% da renda mensal. Hoje, ele equivale a 40%. Da mesma forma, nos rarefeitos financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (apenas 10.000 para uma expectativa de quase 300 mil pessoas) vem sendo impossível preencher as exigências de renda familiar. Cabe lembrar que essas exigências existem há vinte anos e sempre foram cumpridas.

É muito difícil um país onde 85% da população ganha até 5 salários mínimos conseguir soluções mercantis para o problema. O custo financeiro situa-se hoje por volta de 8 mil cruzados o metro quadrado. Mesmo que ganhasse 5 salários (10.300 cruzados), o cidadão desta faixa, para morar em 40 m² (Cz\$ 320 mil de custo), teria que comprometer praticamente todo o seu salário. Pa-

ra os que ganham um salário mínimo, a situação é ainda pior: comprometendo todo o seu salário, ficando sem comer ou vestir, ainda assim este trabalhador precisaria de três meses de salário para pagar o custo de cada m² ou 10 anos de trabalho para pagar só a construção.

Os outros 15% da população, em que se coloca a classe média em todos os seus segmentos em *degradêe*, não vivem situação muito mais confortável: grandes parcelas não conseguem mais compatibilizar suas expectativas habitacionais com sua renda. Essas expectativas foram alimentadas durante anos, em função do criminoso desvio dos recursos do SFH para a produção de unidades somente para a classe média, que, além de excluir as classes menos favorecidas de produção, teve o condão de anular o tradicional conceito de moradia, que começava com um pequeno quitinete no começo da vida e, em seqüência, continuava no um, no dois e no três dormitórios. Os bem-sucedidos chegavam ao quatro dormitórios. Hoje é vergonha começar a vida assim, ou morar de acordo com sua renda. Durante muitos anos, pelo valor do aluguel financiavam-se dois ou três dormitórios de luxo, com piscina, sauna, armários, carpetes e até telefone. Chegou-se até a dar carro como brinde para quem comprasse, sem falar em TV em cores. Forçada a rever seu conceito de moradia, a classe média revolta-se com justa razão, pois durante esse tempo avolumaram-se os problemas de segurança e falta de proteção ao cidadão, as cidades ficaram mais selvagens, os problemas de transporte e trânsito são quase insolúveis e morar longe, que era natural, passou a ser uma temeridade. E, como vimos, ainda hoje morar de acordo com seu poder aquisitivo é vergonha.

Qualquer tímida tentativa de solução dos problemas de habitação, o que aliás não se vislumbra, deveria contemplar todos esses fatores. Parafrazeando um dito humorístico (se não fosse trágico): os imóveis não estão mais caros do que sempre estiveram, apenas todos nós estamos ganhando muito menos.

ROBERTO CAPUANO
presidente do Creci

CRECI

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

RUA PAMPLONA, 1200 — TEL. (PABX) 251-2255 — TELEX (011) 37163 — CEP 01405 — SP