

# “O governo precisa ser mais ágil”

Não é possível mudar da noite para o dia a rota de um transatlântico que há 21 anos navega em direção a um iceberg. Essa é uma tarefa que demanda tempo, paciência mas também agilidade para impedir o choque da embarcação. A imagem é de Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), e se aplica como uma luva às iniciativas que o governo vem tomando para recolocar nos trilhos a política habitacional. “A Nova República tem demonstrado extrema boa vontade em resolver os problemas, e por isso merece nosso crédito de confiança, mas é preciso que à boa vontade seja adicionada extrema agilidade”, adverte.

“O mercado, nesses próximos 12 me-

ses, viverá o agravamento da crise em que se debate há três anos se o governo não adotar providência urgente”, diz Capuano. Essa crise tem como principais componentes, em sua análise, a continuidade do crescimento da demanda para uma oferta estagnada, e a permanência do movimento altista nos preços dos imóveis e nos valores dos aluguéis. A consequência inevitável é a deterioração das condições de moradia de grandes parcelas da população, “obrigadas a se acomodarem em imóveis menores, mais distantes e mais caros quando não em favelas”.

Mercado de Elite

“Ninguém pode morar bem em



Na sede do Creci, dia 27 de janeiro, a imprensa é informada sobre o crédito direto

uma situação de mercado caracterizada praticamente pelas operações à vista e numa faixa de elite”, critica Capuano. Para ele, se o governo efetivamente mudar o enfoque de “casa própria” para “moradia” a solução será bem mais fácil e rápida. “Se tentarmos resolver o problema habitacional pelo enfoque da casa própria”, argumenta, “estaremos condenados ao fracasso porque não há dinheiro suficiente para isso nem em toda a América do Sul”. A solução, portanto, está na reativação do mercado pelo enfoque da moradia: “É preciso mudar a lei do inquilinato, abrir linhas de financiamento para os pequenos construtores e riscarmos do mapa leis e procedimentos demagógicos”.

É por acreditar que as soluções devam ser integradas, de forma a romper definitivamente com a atual sistemática de operações, que Capuano não encara a concessão de crédito para os imóveis usados como tábua de salvação milagrosa: “O financiamento para os usados vai amenizar o problema do mercado, mas não solucioná-lo em definitivo”, pondera, convencido de que a recuperação ocorrida em 1985 foi “sazonal, refletindo uma crise de oferta”. A permanecerem inalteradas as regras do jogo econômico, essa “sazonalidade” repetir-se-á nestes próximos meses, com as vendas sendo puxadas por aplicadores em busca de maior segurança para seu patrimônio diante de uma inflação em alta e da perda de fôlego dos investimentos financeiros.

Como a crise de oferta se prenuncia ainda mais crônica, a tendência é de



Capuano: “Boa vontade só não basta”

os preços se manterem estáveis, isto é, nada indica que possam retroceder a níveis de valorização inferiores à correção monetária, como ocorreu até o início do ano passado. Em 1985, um imóvel usado de três dormitórios na região dos Jardins teve seu preço elevado em média 600%, calcula Capuano. “E é ainda um preço barato em relação aos dos novos, cada vez mais caros por causa dos custos de materiais e terrenos”, acrescenta. Tradicionalmente, a defasagem histórica entre preços de imóveis novos e usados oscila em torno de 20%. Nos últimos cinco anos, quando se privilegiou o financiamento para habitações novas, esse patamar chegou a 50%, e na avaliação do presidente do Creci “ainda há muito chão a percorrer para que volte a seu índice histórico.”