

Habitação: outro setor anarquizado pelo governo.

O incontido desejo do governo de intervir em tudo e baixar regulamentações sobre os mais insignificantes aspectos da vida econômica continua a produzir distorções sem conta. Exemplo típico dessa tragédia nacional é a verdadeira devastação que o Plano Cruzado representou para o setor habitacional ao congelar os aluguéis, extinguir o BNH sem definir uma nova política para o financiamento da construção de imóveis residenciais e nada fazer para atenuar o problema do déficit habitacional, hoje estimado em oito milhões de unidades.

O congelamento indiscriminado dos aluguéis residenciais está produzindo uma interminável onda de conflitos entre locadores e locatários, dado o irrealismo das quantias que são pagas por imóveis cujo valor de locação chega a ser de dez a 20 vezes maior. Frequentemente, no mesmo edifício de apartamentos, encontram-se aluguéis que variam de 800 a 20 mil cruzados, dependendo da data em que foi assinado o contrato de locação.

Em virtude dessa distorção, muitos proprietários de imóveis, que contavam com o aluguel como complemento de seu salário ou aposentadoria, se vêem totalmente sem possibilidades de pedir aos inquilinos uma atualização do valor pago, devendo aguardar uma decisão do governo a respeito (uma decisão que pode até prolongar o congelamento, em virtude do caos reinante em Brasília em matéria de política econômica).

Uma das conseqüências dessa situação é a compreensível retração dos investimentos em imóveis residenciais, já que não existe qualquer garantia de retorno satisfatório para esse tipo de aplicação. Por outro lado, na medida em que a indústria de construção civil se deslocar para os imóveis comerciais, os mais prejudicados serão as famílias de menor renda, isto é, aquelas que não têm a mais remota possibilidade de adquirir a casa própria.

Paradoxalmente, foi com o propósito de beneficiar os inquilinos que o governo congelou os aluguéis, mesmo sabendo que antes da reforma monetária de 28 de fevereiro os locatários mais antigos estavam pagando valores totalmente desatualizados, em razão dos reajustes abaixo da inflação determinados pelo último governo da Velha República. No entanto, em vez de proteger os mais pobres, o congelamento acabou provocando uma retração da oferta de imóveis de aluguel e prejuízos irrecuperáveis para os locadores.

Portanto, na prática ninguém saiu realmente beneficiado por essa decisão, a não ser os grupos políticos radicais interessados em minar as bases do regime democrático e explorar tensões como a que hoje existe entre locadores e locatários, incentivando a formação de movimentos de proteção dos inquilinos. Esses movimentos, de modo geral, tendem a lutar pela permanência do congelamento dos aluguéis, sob a alegação de que os inquilinos são o lado mais fraco economicamente, o que nem sempre é verdade, em especial na faixa dos imóveis de luxo.

Aliás, a paz entre proprietários de imóveis e inquilinos é o único caminho verdadeiro para solucionar o atual impasse, pois somente a falta de bom senso pode aceitar a tese de que o problema habitacional será solucionado com base na filosofia da luta de classes.

A nosso ver, assim como acontece com o resto da economia, bastaria que o governo se retirasse do mercado imobiliário, deixando em seu lugar a livre negociação entre inquilinos e locadores, para que os investimentos em imóveis de aluguel voltassem a atrair os detentores de poupança. Mas, enquanto persistir esse desejo de regulamentar tudo, a única alternativa da população pobre será a de morar em favelas e cortiços, tipos de habitação que continuam florescendo na Nova República.

Na verdade, apesar de muito terem criticado o BNH, os políticos do PMDB não conseguiram estruturar nada melhor. Ao contrário, os financiamentos para a construção e venda de novas unidades habitacionais estão paralisados desde o advento do Plano Cruzado e não há qualquer definição a respeito do seu reinício, pois tudo dependerá da evolução dos depósitos em poupança e do saldo do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, a qual é bastante incerta — como tudo o mais — diante do recrudescimento da inflação e da perspectiva de uma recessão econômica.

Em resumo, as coisas vão muito mal na área de habitação, que foi esquecida pelo governo da Nova República, conforme declarou o empresário e corretor de imóveis Roberto Capuano, que é presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci), lamentando o fato de o CDE não ter destinado recursos para o setor de habitação popular. Com plena razão, Capuano lembra que 80% da população brasileira não tem a menor possibilidade de "morar em alvenaria". Essa enorme massa humana está condenada a "habitar o mar de favelas que cercará as pequenas ilhas de concreto da futura paisagem brasileira". Lamentavelmente, só podemos concordar com essa terrível previsão do presidente do Creci, duplamente paradoxal se considerarmos o fato de que estamos sendo governados por um partido "sensível aos problemas humanos e sociais..."

Em vez de minorar o problema habitacional, como apregoa, o governo do PMDB está apenas lançando as sementes do descontentamento entre os setores mais humildes da nossa população, que já se cansaram da retórica dos homens do Plano Cruzado e esperam medidas concretas. Acontece que elas não virão, pois o setor habitacional, assim como as áreas de saúde, educação, segurança e outras que são tipicamente de responsabilidade do Estado não conseguem concorrer, na disputa de recursos, com o poderoso braço empresarial do setor público. Assim, enquanto faltam saúde, educação e habitações, sobram déficits nas empresas estatais, mas estas não se apertam, pois sabem melhor do que ninguém manipular os controles da burocracia que levam ao Tesouro Nacional. E à sociedade, como de hábito, só resta pagar a fatura.