

# Economia

ENTREVISTA



## Habitacão: as propostas ao novo ministro.

Roberto Capuano, presidente do Creci, levará a Prisco Viana sugestões para reformular o SFH.

O empresário Roberto Capuano, presidente do Creci (Conselho Regonal dos Corretores de Imóveis), terá uma reunião, esta semana, com o ministro do Desenvolvimento Urbano e Habitação, Prisco Viana, para apresentar propostas visando à reformulação do Sistema Financeiro da Habitação e à definição de uma nova política habitacional.

Nesta entrevista exclusiva a Denise Campos de Toledo, Capuano dá maiores detalhes de sua proposta e analisa os principais problemas do setor habitacional.

**Jornal da Tarde** — Na sua opinião, o que levou o Brasil a atingir um déficit habitacional hoje estimado em mais de 10 milhões de moradias, sendo aproximadamente 2 milhões só no Estado de São Paulo?

**Roberto Capuano** — Eu entendo que se você tinha uma quantidade x de recursos e usou esses recursos, prioritariamente, para faixas não-carentes e ainda que essa faixa fosse numericamente alta, era muito pequena em relação às necessidades, você deixou de atender à faixa que tinha maior carência. Então, se pode ver uma coincidência interessante: toda vez que existe um clima político de pressão, acaba havendo um direcionamento da produção para as faixas de classe média.

**JT** — Se o BNH tivesse dado prioridade às classes de renda mais baixa, a situação hoje seria diferente? Como ficaria a inadimplência, que chegou a níveis muito elevados, mesmo com a maior parte dos recursos destinada a financiamentos para a classe média?

**Capuano** — A inadimplência de 82 se deu justamente pelo fato de que a grande maioria dos recursos tinha se destinado à classe média, que é a faixa 'nebulosa', onde o sujeito não tem condições de negociar o salário. Como o salário não subiu, mas a prestação subiu, veio a inadimplência, que obrigou o governo a financiar, na prática, quase a metade das prestações, e teve de fazer isso genericamente. Mas quando aconteceu a crise da inadimplência já se sabia que o BNH destinou uma fortuna, a fundo perdido, para as prefeituras, para infraestrutura.

**JT** — Mas a política salarial também teve um grande peso, não? O rombo do sistema foi gerado apenas pelo desvio de recursos para outras finalidades?

**Capuano** — Uma coisa é certa, você tem de separar o que é problema da área habitacional e o que é problema da área de política salarial. Nós sabemos que nos últimos anos tivemos uma perda do poder aquisitivo fantástica, esse já é um dado comprovado. Mas, se você quiser voltar um pouco, não precisa parar em 82, pode chegar a 70 e verá que sempre houve o erro da destinação dos recursos. Esse é um erro crônico. Naquela época se financiou a Vieira Souto, por exemplo.

**JT** — Então são dois problemas distintos, o desvio dos recursos e o arrocho salarial?

**Capuano** — O BNH foi criado para agüentar uma inflação de 80%, com 30% não há quem agüente. O que aconteceu é que ele foi distorcido desde sua criação. A destinação dos recursos era para a compra da casa própria. Mas começou a se abrir, como tudo o que acontece no Brasil. Vamos financiar infra-estrutura, vamos abrir planos empresariais para financiar construção. Já que vai financiar construção, vamos financiar para a classe média, vamos criar um outro mecanismo para as faixas populares. Mas se as prefeituras ficam com a responsabilidade de viabilizar a infra-estrutura, onde é que vão buscar o dinheiro? No BNH. E, a partir disso, se criou uma série de mecanismos de utilização do dinheiro que foi abalando completamente o sistema.

Inexplicavelmente, jamais tivemos financiamento para imóvel usado. Essa é uma vitória que nós obtivemos, embora, na prática, os financiamentos não estejam saindo. Na realidade, jamais se dinamizou o mercado imobiliário via recursos do sistema, porque jamais se entendeu que o usado seria uma moeda propulsora para o mercado, partindo-se sempre da premissa falsa de que a construção civil gerava emprego, esquecendo-se de que o que gerava emprego era o mercado imobiliário. A construção civil faz parte do mercado mas não é o mercado imobiliário.

**JT** — Mas, independentemente da atuação do BNH, a iniciativa privada também restringiu suas atividades, com recursos próprios?

**Capuano** — Mas é lógico. A iniciativa privada parou porque os recursos pararam. Uma coisa se interliga com a outra. O BNH atendeu a classe média, foi uma maravilha. Ninguém precisava comprar nada para alugar porque se comprava com uma prestação abaixo do valor do aluguel. Daí, de repente veio a recessão, uma hiperinflação, o desemprego, o arrocho salarial da classe média. Então houve uma crise de inadimplência. Nessa crise o sujeito tentou vender mas não conseguiu, porque não tinha mercado não tinha financiamento para usado. Ele tinha tido correções elevadas do saldo devedor que nada tinham a ver com o valor das prestações. Naquela época havia filas nas imobiliárias de pessoas querendo vender seus imóveis, mas só o valor da dívida era superior ao valor do imóvel. Houve uma crise de credibilidade com relação ao BNH. Ninguém mais queria comprar um imóvel financiado, era melhor alugar. Então começou a crise da locação.

O mercado começou a deslocar-se para o aluguel, que havia sido desestimulado desde 79, mas como não havia procura ninguém percebeu. Com o aumento da procura, o preço do aluguel disparou. Enquanto isso, linha muito imóvel encachado nas construtoras, 40 mil imóveis que não tinham comprador. Quando o aluguel subiu mais do que a prestação, o sujeito comprou de novo por falta de opção. Absorveram-se os estoques. Ora, quem está com o estoque encachado não está produzindo mais. Quando acaba

bou o estoque o pessoal foi querer produzir de novo, o BNH por ter bancado a inadimplência não tinha mais dinheiro, foi então que apareceu o preço de custo, que se destinava à faixa de alto luxo. Aí desmontou tudo.

**JT** — Além do problema dos financiamentos, a Lei do Inquilinato também não desestimulou a oferta de imóveis?

**Capuano** — Você teve em 79 o primeiro desestímulo, que foi o fim da denúncia vazia, depois, seqüencialmente, tivemos reajustes 10% e 20% abaixo da renda, o carnê leão, a taxa sobre o lucro imobiliário e a inexistência total de financiamentos para imóveis usados. Esse foi o quadro no início da década de 80.

**JT** — E hoje, quais são os principais problemas do setor habitacional?

**Capuano** — Hoje nós temos um problema habitacional de extrema gravidade. Algumas coisas que eram verdade, que eram perfeitamente aceitáveis em 80 não são mais. Por exemplo, pagar 1% do valor do imóvel de aluguel era normal, hoje é inalcançável para a maior parte da população. A prestação do financiamento, as regras do SFH, não são diferentes das que propiciaram a explosão dos financiamentos para a classe média em 80. Só que hoje ninguém consegue assumir o financiamento.

**JT** — Mas houve um aumento dos prazos...

**Capuano** — A diferença do prazo de dez para 15 anos, na prestação, é ridícula. O que você tem de verificar é quanto valia o nosso salário em dólar naquela época e agora. Daí você vai verificar que houve uma grande perda do poder aquisitivo. E ainda temos um outro complicômetro que se chama aumento do custo de produção. O que aconteceu foi o seguinte: quando saiu o Plano Cruzado as pessoas ficaram sem nenhuma opção de investimento, então o primeiro movimento foi partir para a aplicação imobiliária. Dobrou a procura por imóvel usado e diminuiu a oferta, porque as pessoas queriam comprar para aplicar, mas o perfil do vendedor do imóvel usado é vender para comprar outro. O usado foi rapidamente absorvido e começou a sofrer uma pressão de preço.

Como havia um brecha de mercado muito grande, houve uma maciça procura de imóveis a preço de custo, então os preços dos terrenos começaram a subir vertiginosamente, alguma coisa em torno de 300% ou 400%. A partir daí você teve milhares de unidades a serem produzidas a um preço de terreno inicialmente muito alto, com um custo de produção previsivelmente baixo e ainda atrelado ao preço fixo.

O segundo movimento foi a falta da mão-de-obra, acabando com a lenda de que havia mão-de-obra ociosa. A simples explosão de um segmento do mercado acabou com a mão-de-obra de tal forma que foi preciso mandar buscar gente em outros estados. O salário praticamente triplicou. Então, faltou o material de construção e começou a entrar o ágio, aumentou a terraplenagem, aumentou tudo. A partir daí também subiu o usado porque o sujeito só vende se conseguir comprar outro.

Como o preço da locação está atrelado ao de venda, subiu tudo junto. O salário não acompanhou, então menos gente ficou com condições de comprar ou alugar. Se você quiser somar isso a uma crise econômica onde os recursos que deveriam ser destinados para o sistema foram destinados a co-

brir déficit público, então também faltaram recursos para obras e para o financiamento. E, se somar isso a uma situação onde, de repente, começou a haver uma crise de aluguel, em função do desacerto do Plano Cruzado, verifica-se que houve uma conjunção de fatores, todos eles graves, que criou uma situação em que se tem de parar e pôr ordem na casa, sem poder olhar de outra forma que não seja de uma forma essencialmente técnica.

**JT** — No seu entender, são viáveis as propostas apresentadas pelo novo ministro da Habitação? De acordo com o PAG (Programa de Ação Governamental) deverão ser construídas 500 mil casas populares ainda este ano e 800 mil em 88 e 89.

**Capuano** — Quanto à construção de casas populares, depende dos recursos disponíveis. O Ministério da Habitação conta com os recursos da Caixa Econômica Federal, que é a detentora da maior parte dos recursos. Se ele quiser e puder usar esses recursos para construir casas populares, ele pode atingir os números previstos. Nós temos defendido sistematicamente que, se a Caixa é detentora da grande maioria dos recursos e se autodenomina banco social, as mudanças nas regras do Sistema passam efetivamente por ela.

**JT** — E como ficaria a situação dos agentes privados?

**Capuano** — Nós entendemos que o agente privado tem de prestar contas a um controle acionário, tem de dar lucro. O grande entrave para que o agente privado entre efetivamente no sistema se chama FCVS (Fundo de Compensação das Variações Salariais). Como a Caixa também é um agente financeiro e está ligada ao governo, me parece lógico que o governo assumia o risco desse resíduo. E, ao assumir esse resíduo, ficaria em condições de negociar taxas e prazos.

**JT** — O governo deve assumir eventuais resíduos para qualquer faixa de financiamento?

**Capuano** — É, para qualquer faixa. Veja bem, o agente privado não está financiando porque diz que está com riscos, porque não sabe quem vai pagar a conta, porque a prestação se corrige de um jeito e o saldo de outro. Mas ocorre que a Caixa também é um agente financeiro e o maior deles.

**JT** — Na medida em que o governo fosse responsável pelo resíduo não haveria implicações maiores na definição da política salarial?

**Capuano** — Muito bem colocado. Mas também permitiria que o governo dissesse, eu te eliminei o risco, agora eu preciso disso, disse e disso.

**JT** — E como ficariam as taxas de juros?

**Capuano** — A taxa seria proporcional à faixa de renda. Também seria interessante esclarecer quanto existe disponível de Fundo de Garantia e quanto disso está sendo utilizado para habitação. Os créditos deveriam obedecer proporcionalmente ao perfil sócio-econômico da população. É por isso que nós sempre defendemos a caderneta habitacional, que é a forma de garantir a distribuição dos financiamentos de acordo com o poder aquisitivo das faixas sócio-econômicas, e, a partir daí, atrair a produção através do consumo. Se houver uma redução das taxas de juros mais um aumento de prazo então você torna a prestação mais acessível.

É importantíssimo lembrar a necessidade de a classe média rever sua expectativa de conceito habitacional. O executivo médio do Brasil tem uma expectativa de 120 m² de moradia contra 64 m² na Alemanha e 34 m² no Japão. Mas para a classe média ser compelida a rever conceitos habitacionais nós precisamos mexer em duas coisas: segurança e transporte. O problema de morar longe está mais ligado a esses dois fatores do que à distância. Alphaville é um sucesso de vendas e está a 40 km. Dizer que a classe média não quer morar na periferia porque é longe mostra que Alphaville não existe. A classe média se contenta em morar longe desde que tenha segurança e transporte.

**JT** — Mas em relação à expectativa de tamanho da moradia também poderia haver uma revisão de conceitos?

**Capuano** — Eu acho possível porque há 30 anos aceitava-se perfeitamente isso. Mas é preciso também se mexer no zoneamento, permitindo um aproveitamento vertical maior.

**JT** — Até que ponto a Lei de Zoneamento impede a construção de imóveis menores ou de custo inferior?

**Capuano** — O zoneamento permite a especulação imobiliária, porque se você pode construir poucos imóveis em uma área o terreno fica cada vez mais caro. Na Vila Nova Conceição, por exemplo, é caríssimo porque é 22, então você precisa de um terreno enorme para construir um prédio. Na medida em que se abrandam as exigências do zoneamento, aumentam-se as condições de negociação.

Então você vai descobrindo que é um quebra-cabeça. Você mexe em uma peça e desequilibra as outras. Quando se mexeu na Lei do Inquilinato, em 79, se estava preparando uma bomba que viria a estourar em 86. Quando se financiou em 70, em 80, nós estamos pagando o preço hoje. Quando se financiou a infra-estrutura a fundo perdido, nós acabamos pagando o preço agora. Quando se acostumou mal a classe média em termos de expectativa se gerou uma reversão que vai ser dolorosa e em um momento político inadequado.

**JT** — Teoricamente, as propostas em estudo pelo Ministério da Habitação estão corretas?

**Capuano** — Teoricamente sim. O comando é do ministro. É ele que comanda a política e ele tem nas mãos o principal instrumento para isso, que é a Caixa Econômica Federal. O agente privado não é o principal problema. Por exemplo, se a Caixa implanta a caderneta habitacional, ela automaticamente vai ter mais recursos ainda. Se a Caixa está financiando a 10 e está bancando o FCVS eles não são obrigados a financiar, senão eles não emprestam dinheiro para ninguém. Então você não precisa obrigar. Se você é o maior e tem o comando da política não precisa obrigar. É só você fazer, que eles são obrigados a seguir.

**JT** — Como se pode evitar que ocorra novamente um desvio de recursos?

**Capuano** — A única forma de se obedecer o perfil sócio-econômico se chama caderneta habitacional, que é a única forma de se distribuir o dinheiro criteriosamente para as faixas médias, pois cada um vai pegar o empréstimo de acordo com a sua capacidade financeira. Vai ficar com o dinheiro na mão e vai escolher o que vai comprar.

**JT** — Como deveria funcionar a caderne-

ta habitacional?

**Capuano** — A partir de seis meses de carência, com um prazo que pode ser de até cinco anos.

**JT** — O depósito inicial seria tão inviável como o exigido pela Caixa?

**Capuano** — O depósito seria de acordo com o tamanho do meu bolso. A forma como foi feita agora é que se tinha pouco dinheiro para emprestar, então teve de se aplicar o máximo de 'complicômetros' para que pouca gente se habilitasse.

**JT** — A autorização mais criteriosa dos recursos já permitiria uma redução substancial do déficit habitacional?

**Capuano** — Todos os recursos disponíveis hoje, ainda que usados com todo o critério, não cobriam um quarto do déficit. Tem de se buscar novos recursos na iniciativa privada, com a caderneta habitacional, com estímulo aos fundos de pensão, para aplicarem no mercado imobiliário, e, principalmente, atraindo os grandes capitais.

A construção civil pode ser dinamizada via comercialização, mas também via locação. O pedreiro não sabe se está produzindo para ser vendido ou alugado. Então, se você atrair grandes investidores, vai gerar emprego da mesma forma, vai ativar o mercado.

**JT** — E quais seriam os estímulos que poderiam ser dados ao grande investidor?

**Capuano** — Partindo-se da premissa de que o imóvel ganha da inflação e ainda tem valorização, você tem o seguinte raciocínio: o valor do aluguel é calculado como 1% sobre o valor de comercialização e por diversos fatores esse valor é quase o dobro do valor de produção. Se eu tiver 1% sobre o valor de produção, eu baixei o aluguel pela metade, mas continuo remunerando o capital efetivamente investido na taxa de 12% ao ano mais inflação, mais valorização. Então, eu estou propondo ao empresário um negócio excelente. Ele está aplicando, tendo uma remuneração de 12% mais inflação e ao mesmo tempo está dobrando o capital em termos de valorização. Em cima disso eu ainda coloco isenção do Imposto de Renda, o lucro imobiliário e liberdade de comercialização depois de determinado período, quando o investidor já se beneficiou integralmente da valorização.

**JT** — É o problema da Lei do Inquilinato?

**Capuano** — Parece que a própria Lei do Inquilinato contempla esse aspecto quanto à produção de imóveis novos. Se você garantir só uma equivalência via salário mínimo ou teto mínimo salarial, teoricamente, o aluguel é obrigado, daqui para frente, a acompanhar a inflação. A tendência é se melhorar o perfil do piso mínimo. Esse tipo de investidor não está muito interessado em expulsar o inquilino, ele está interessado em receber um aluguel justo e, eventualmente, se precisar de liquidez, o direito de vender. Se você mantiver o mercado com uma Lei do Inquilinato estável ele continua. Nós chegamos a ter no Brasil proprietários de três, quatro mil imóveis, hoje o perfil é um, dois.

**JT** — Como ficaria a faixa de renda que não tem condições nem mesmo de alugar um imóvel?

**Capuano** — Esse é um ônus que todos nós devemos bancar. É um direito inerente a cada brasileiro morar. Eu só não acho que essa faixa menos privilegiada deva receber sua casa de presente. Eu acho que nesse caso o governo também pode produzir imóveis para alugar e dar um aluguel subsidiado, condicionado a uma série de coisas, como a obrigatoriedade de mandar o filho para a escola. Os recursos sociais deveriam se destinar a essa faixa. É um problema que tem de ser resolvido: ou aumenta o salário ou deixa o sujeito morar e subsidiar isso.

Na medida em que você produz, você está gerando uma série de efeitos, está criando emprego, consumo de materiais, de móveis, por mais humilde que seja a moradia. Tudo isso está gerando ICM. É uma forma indireta de bancar o subsídio. O que tem de ser feito hoje é se encerrar a habitação como parte de um contexto.

**JT** — Quais são os principais pontos da proposta que o sr. vai apresentar nesta semana ao ministro Prisco Viana?

**Capuano** — É preciso atrair a iniciativa privada, financiar o imóvel usado, estimular a iniciativa privada para locação (financiar o imóvel usado como forma de dinamizar o mercado imobiliário — cada operação imobiliária gera, em média, seis outras e termina em um imóvel novo — então isso cria um mercado mais aquecido, diminui a pressão na locação), linhas de crédito para produção e consumo, utilização do dinheiro social para o social e que a Caixa Econômica Federal atue como efetiva comandante do sistema, inclusive via caderneta habitacional.

O que nós queremos é que se defina bem que mercado de comprar é mercado para quem pode comprar, que se defina o que é casa própria, o que é locação, o que é social. O que não dá é, de repente, em um país em crise, você dar uma casa própria para cada brasileiro. Isso não é possível.

**JT** — Mas e o grupo de trabalho que já foi criado?

**Capuano** — Ele não contempla o problema, é formado basicamente por construtores e agentes financeiros, que são apenas parte do mercado imobiliário. Sem puxar a sardinha para o lado da minha categoria, eu acho indispensável se ouvir a ponta de comercialização, que é a que está em contato com o mercado. O corretor é que está ouvindo as necessidades. Mas também tem de procurar o arquiteto, o loteador. É muito difícil viabilizar o sistema de 25 ângulos olhando só dois.

**JT** — O sr. acredita que desta vez o País poderá ter, finalmente, uma política habitacional?

**Capuano** — O ministro está com a faca e o queijo nas mãos para fazê-la.