

Joelmir Beting

O elo perdido da locação residencial

Quem não sabe ou não pode resolver o desafio onírico da casa própria para todos, que trate de amaciar o mercado da locação residencial. Do ponto de vista econômico ou financeiro, resulta bem mais fácil incentivar a construção de moradias de aluguel do que patrocinar a oferta em massa da "casa própria".

Do alto dessa premissa, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo, presidido por Roberto Capuano, despejou na mesa de reflexão do ministro Prisco Viana um punhado de propostas tecnicamente calçadas para o resgate estratégico da locação residencial no Brasil. Capuano justifica:

"Não vai dar para quebrar o impasse da habitação pelo lado da casa própria. O sistema veio abaixo. Então, que se inove na redenção do aluguel, como se faz no mundo inteiro, especialmente nos países desenvolvidos."

Duas propostas

As propostas do Conselho Regional deságuam no mesmo delta: 1) na casa própria, liberar o financiamento dos imóveis usados; 2) na locação residencial, criar incentivos fiscais para locatário e locador na faixa da

classe média e encarar algum tipo de subsídio do aluguel na faixa de baixa renda. Para os corretores, que são do ramo, é bem mais barato subsidiar o aluguel da moradia do que subsidiar a compra da casa própria. Na compra, não haveria subsídio suficiente para todos (sem contar o subsídio cavalariço que se escondeu no descompasso dos planos de equivalência salarial). Roberto Capuano disse ao ministro Prisco Viana:

"Temos de ser realistas ou pragmáticos. Não é possível realizar o sonho da casa própria mui justamente acalentado por onze milhões de famílias brasileiras —se é que essa constitui uma obrigação do governo. O que é sagrado é o direito a uma moradia digna, própria ou alugada. De preferência, com investimento privado."

Esperando a vez

Governo deficitário e perdulário, o investimento público em habitação, reclamado pelo resgate da promissória mais pesada da dívida social, assumiria proporções mastodônticas. Nos cálculos do próprio Creci, o governo teria de produzir, por baixo, um milhão de moradias por ano, a um custo de Cz\$ 2 milhões a unidade

(em outubro), já incluída a infraestrutura urbana equivalente. Isso representaria um desembolso de US\$ 28,5 bilhões. Yes, de dólares.

Pois esse capital, na avaliação de Capuano, já estaria estocado pelo setor privado, no aguardo de uma luz no fim do túnel. E não se trata do ativo em caderneta, que vai virar novembro na marca estratosférica de Cz\$ 1,7 trilhão, mas de dinheiro vivo de investidores em potencial. Mas esses investidores estão parados no acostamento, desde os anos sessenta. Sua majestade, o Estado, assumiu o controle de tudo e deu no que deu no que deu: não deu.

Valor de produção

Para irrigar a horta da construção para locação residencial, o Creci levou a Brasília uma sugestão redonda: vinculação do valor de aluguel inicial ao valor de construção ou de produção e não no valor de comercialização do imóvel. E mais: isenção do Imposto de Renda incidente sobre o aluguel mensal e sobre o lucro imobiliário apurado para quem mantiver a propriedade alugada por um prazo mínimo de cinco anos.

A locação comercial já desfruta

desse tipo de benefício fiscal, extensiva ao locatário: abatimento integral do aluguel a título de "despesa operacional".

Todos ganham

Para Roberto Capuano, a valorização imobiliária, historicamente, supera com sobras o desgaste da depreciação inflacionária. Na locação residencial, o aluguel ainda é calculado à base de 1% do seu valor de comercialização —que na média do mercado tem sido o dobro do valor de produção. Se fosse fixado pelo valor de produção (o do capital efetivamente investido), ele patrocinaria um rendimento anual de 12%, mais a valorização eventual do imóvel no período. Sem a mordida do leão, bastaria isso para atrair capitais privados, com os inquilinos passando a pagar apenas metade dos aluguéis vigentes.

Entulhado de propostas e de emendas para a amarração de um novo pacote imobiliário, ainda este ano, o ministro Prisco Viana ficou de examinar o documento do Creci —que também inova no sistema de financiamento da casa própria, com seu projeto de crédito direto, que vamos conferir depois.