

# JOELMIR BETING

## Só para alugar

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 Vianna um punhado de propostas tecnicamente calçados 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 desaguam 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 Vianna:

"Temos de ser realistas ou pragmáticos. Não é possível realizar o sonho da casa própria mui justamente acalentado por 11 milhões de famílias brasileiras — se é que essa constitui uma moradia digna, própria ou alugada. De referência, com investimentos privados".

### 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 milhão, 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: 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 do aluguel inicial ao valor de construção ou de produção e não ao 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 Vianna 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.