

## Mercado Imobiliário

Exclusivo

### ROBERTO CAPUANO PROPÕE PACTO HABITACIONAL

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci), Roberto Capuano, entregou recentemente ao ministro da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, Prisco Vianna, documento elaborado pela entidade propondo soluções para a crise habitacional.

O Creci defende a isenção do Imposto de Renda sobre o lucro imobiliário aos investidores em imóveis para aluguel, subsídio aos alugueis e propõe um pacto habitacional com a participação de todas as entidades ligadas ao mercado imobiliário.

Tais propostas já haviam sido relatadas à nossa equipe de reportagens, em entrevista exclusiva, onde Capuano analisa as causas e consequências da atual crise no setor.

**P - Como o sr. vê o problema da locação dentro do contexto da crise habitacional?**

**R -** O problema do inquilinato é mais consequência do que causa. Faz parte de uma política de desacertos na área habitacional de muitos anos que se maximizou a partir dos anos 80 e vem se agravando em função da perda do poder aquisitivo da população.

O complexo problema habitacional somatiza falta de oferta, falta de produção para as faixas de baixa renda, desestímulo para a produção de imóveis para locação, tributação excessiva em cima de alguma coisa que deveria ser estimulada e como corolário a falta de financiamentos e erro total na forma de concessão dos mesmos.

**P - O sr. é daqueles que mais têm insistido no direcionamento da construção preferencialmente para as camadas de baixa e média rendas. Alertou, no entanto, em declarações anteriores, que a diferenciação entre imóvel de luxo e comum prevista na nova Lei do Inquilinato deve complicar ainda mais a situação. Quais os outros pontos do projeto com os quais o Creci não concorda?**

**R -** O que acontece é o seguinte: hoje, como está o projeto, a coisa fica com coloração muito grande, porque ele tem uma orientação irreal. Se o Congresso aprovar esta proposta como ela aí está, significará o sepultamento da oferta de locação para as camadas de baixa renda. O empre-

sário não costuma investir para correr riscos, para estar sempre com uma carga de responsabilidade social que não lhe pertence.

Quando o projeto de Saulo Ramos fala em equivalência salarial para imóveis de baixa renda e reajustes pela OTN para imóveis de luxo, o que está embutido nisso é uma mensagem assustadora: que os salários vão continuar apanhando da inflação. Isso está tão definido que se coloca como proteção legal, quando um dos graves problemas que nós temos é justamente essa perda do poder aquisitivo.

Um atestado dessa situação é o problema que a Caixa Econômica Federal (CEF) vem enfrentando para conseguir tomadores para a "esmola" dos 10 mil financiamentos que abriu. No entanto, o nível de exigências quanto à renda familiar e ao valor da prestação não tem nada de diferença do que havia em 80 e todo mundo conseguia cumprir a renda familiar e pagar a prestação. Então a gravidade do problema salarial é muito maior do que está sendo colocada e ele está dando trombada de frente com o problema habitacional.

**P - Ainda sobre a CEF, o sr. fez recentemente críticas à sua forma de destinação do dinheiro. Poderia explicar melhor a questão?**

**R -** Em minha opinião, a Caixa, que se diz um banco social, teria que obrigatoriamente priorizar as faixas de baixa renda e não tem feito isso. O Dr. Marcos Freire parece que deixou uma herança conceitual, porque o novo dirigente repete os mesmos chavões de que é bobagem financiar imóvel usado.

A realidade é outra, e qualquer pessoa ligada ao ramo imobiliário sabe que o perfil do comprador de imóvel hoje é para uso próprio e ele só vende a sua antiga propriedade para comprar uma outra. Então quando se dá financiamento para o imóvel usado está se gerando negativamente uma produção de imóvel novo e está se desativando o mercado.

Hoje, de cada dez clientes, oito precisam vender para comprar e eles não vendem porque no início da cadeia você não tem acesso ao primeiro imóvel.

A falta de financiamento restringe o número de compradores. Existe na faixa de menor renda uma oferta embutida de 150 mil imóveis, que seria resolvida via concessão de peque-

nos créditos. Não tendo acesso ao primeiro imóvel, o sujeito vira inquilino e esse é o quadro de 99,7% da população, que só poderia comprar com financiamento.

**P - O que o Creci tem sugerido a respeito?**

**R -** Temos defendido a inversão do tráfico do crédito, isto é, a concessão do crédito ao consumidor e não ao produtor. Dando dinheiro ao comprador você garante o consumo e garantindo o consumo você atrai a produção. Para o produtor deve ser dado o financiamento via capital de giro. Ele, com dinheiro para produzir e tendo consumidor garantido, recebe e gira de novo. Além disso, o produtor poderá investir capital próprio. Com essa sistemática dobra-se os recursos do sistema.

**P - O Creci foi consultado na elaboração da nova Lei do Inquilinato?**

**R -** Mesmo não sendo consultados, representantes de todos os segmentos do mercado foram a Brasília e deram opiniões. Depois, na elaboração do projeto, houve efetivamente essa consulta, mas as sugestões não foram acolhidas porque nenhuma das colocações consta do atual projeto.

**P - Quer dizer que este projeto foi feito para beneficiar o inquilino?**

**R -** Não beneficia, porque o inquilino necessitará da iniciativa privada para que se tenha imóveis para alugar. A fixação de um teto para os alugueis em 1% do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) é equivocada, porque todo mundo sabe que o imposto não ultrapassa, na melhor das hipóteses, a 1/3 do valor real do imóvel. O proprietário simplesmente deixará de alugar. É um mecanismo de defesa extremamente natural.

Não se pode criar um mecanismo desapropriatório para a propriedade particular. Ao contrário, deve-se incentivar as locações. Se você aluga barato, abate-se no imposto de renda, dá-se vantagens futuras, tem que se ter a contrapartida.

Outro dos equívocos do projeto é o direito de retomada apenas para os imóveis construídos daqui para a frente... depois da aprovação do plano. Primeiro: ninguém constrói mais nada enquanto o projeto não for aprovado; segundo: só se construirão imóveis de luxo, que darão ao proprietário o direito de retomada, além de maior rentabilidade, pois os contratos

serão negociados pela variação da OTN.

Mesmo sabendo-se que 1/3 da população mora de aluguel e que esta se concentra maciçamente nas camadas de baixa renda, elabora-se um projeto que prioriza e otimiza a construção de imóveis de luxo. Tenta-se legalizar essa situação que é exatamente o inverso da necessidade... não se pode concordar com isso.

**P - Então o sr. é favorável à Denúncia Vazia?**

**R -** Sou um grande defensor do direito de retomada até por uma questão lógica... você tem que ter o direito de receber seu imóvel de volta.

Concordo que, se hoje fosse colocado o direito de retomada sem cuidados, geraria um caos social. Como tem que existir uma oferta muito grande de imóveis, sugiro que essa nova cláusula não se aplique apenas aos novos imóveis mas aos novos contratos. Definida as regras do jogo, o locador sabe que, ao alugar um imóvel, terá que devolvê-lo ao término do contrato.

Essa mudança atrairia muita gente a comprar imóvel para alugar, não pela renda, mas pelo patrimônio, que

permanece intocável. Como o proprietário não tem hoje o direito de retomada, acontecem esses casos: ações de despejo, pedidos insinceros, "essa coisa toda".

**P - O Creci propõe alguma solução para o impasse que acabou se gerando entre inquilinos e proprietários?**

**R -** Uma das saídas seria a atualização dos alugueis pela OTN. Sumiriam magicamente do Fórum 70/80% das ações se se trouxessem os alugueis para 20/25% da base do valor real. Para sumir o resto, bastaria se fazer uma multa de 24 vezes o valor do aluguel real, beneficiando o inquilino nos casos de pedidos insinceros.

**P - Existe concordância entre o Creci e as demais associações e sindicatos de empresários do setor habitacional como a Fenadi (Federação Nacional das Associações das Administradoras de Imóveis e Condomínios) e o Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo)?**

**R -** Nós concordamos no atacado e discordamos no varejo. Concordamos

que tem que haver mais produção, concordamos com a falta de uma política habitacional e até fizemos uma proposta conjunta com a Associação dos Inquilinos de um pacto habitacional que o Secovi chama de Conselho Nacional da Habitação, entre todos os segmentos atuantes do mercado.

Não concordamos com os produtores quanto à forma de concessão dos créditos, como já expliquei anteriormente. Achamos que a construção civil deve ser estimulada via capital de risco.

**P - Então o Creci tem pontos convergentes mesmo com a Associação dos Inquilinos Intranquilos?**

**R -** Temos nos reunido bastante e os pontos são extremamente convergentes. Existe convergência entre associação de locadores, associação de inquilinos, mutuários, agentes financeiros; tem-se convergência entre as partes em quase 90%.

Na realidade, de um lado tem-se todos os segmentos que participam do mercado financeiro com pontos de vista semelhantes e do outro, as opiniões governamentais.