

# País precisa investir em imóveis, detende Capuano

DIÁRIO DO GRANDE ABC

O índice do custo de vida da classe média apurado pela Ordem dos Economistas de São Paulo, que fechou o ano com taxa de 363% para a qual o item aluguel contribuiu com acumulado nos últimos 12 meses de 603,80%, preocupa o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, Roberto Capuano, por entender que a situação tenderá a se agravar, caso medidas necessárias não sejam tomadas nesse segmento.

O maior problema, ele aponta, é que os salários não acompanham a inflação enquanto a correção do aluguel é feita com base na Obrigação do Tesouro Nacional, que reflete os índices inflacionários. "É praticamente impossível arcar com esses reajustes" - reconhece o presidente do Creci. Ele sugere que essa forma de correção seja alterada no anteprojeto da Lei do Inquilinato, porque a maioria dos contratos novos, feitos desde à época do Plano Cruzado, encontra-se nesta situação.

Outro fator que acentua o problema do setor de locação é a escassez de unidades para esse segmento. Ocorre, diz Capuano, que a iniciativa privada precisa ser ativada através de incentivos fiscais para colocar maior número de unidades em ofertas no mercado. Essa proposta foi feita ao Conselho Monetário Nacional, mas a idéia não foi considerada prioritária. "O CMN



Roberto Capuano, do Creci

demonstrou total desconhecimento da gravidade do problema" - opina Capuano.

Atualmente, a rentabilidade imediata oferecida pelo mercado financeiro, em média próximo aos 20% ao mês, tem desviado os investidores em imóveis para alugar. "O investidor não troca essa liquidez pelo ganho que proporciona o aluguel, estabelecido em 1% sobre o valor do imóvel avaliado a níveis de mercado" - explica. Por isso, continua, deve haver incentivos para compensar a rentabilidade da poupan-

ça, sob pena de a demanda reprimida ser agravada.

## Falha do pacote

Sobre o novo pacote da habitação, anunciado semana passada, Capuano acha-o bem intencionado, mas imperfeito. Os benefícios das medidas serão absorvidos rapidamente pela classe média, onde a demanda não é tão representativa. A faixa de menor renda não será atingida, conforme ele entende. Ele explica que o critério de distribuição ficou na responsabilidade do agente financeiro e a produção nas mãos da iniciativa privada. "Com isso, os empréstimos ocorrerão em maior escala no limite máximo permitido, 5.000 OTNs, quase Cz\$ 3 milhões, porque o lucro é maior nessa faixa" - critica.

A falha, segundo ele entende, está em não haver critério de distribuição dos recursos, nada que obrigue os agentes financeiros a operarem nas faixas de maior demanda e, dessa forma, os créditos serão direcionados e não distribuídos por faixas. Uma forma de estabelecer esse critério é a caderneta de poupança vinculada, que dará no final do prazo do contrato o direito automático ao financiamento, opina Capuano. "Além do que o perfil do poupador é o de compradores de faixas menores" (Nicéia Climaco de Freitas).

15/01/88

Foto-Arquivo Dgabc

NOTÍCIA