

92 Técnicos pedem uma política para habitação

As recentes mudanças nas regras de financiamento da casa própria via Sistema Financeiro Habitacional (SFH) são insuficientes para reativar o mercado imobiliário e diminuir o déficit habitacional, que atinge principalmente as camadas de menor poder aquisitivo da população. Mais do que simplesmente mudar regras, é necessário criar uma política habitacional com a utilização eficiente de mecanismos já existentes como a poupança habitacional, os fundos de pensão, letras imobiliárias e até cédulas hipotecárias, de forma a organizar o setor e evitar um agravamento ainda maior do problema de locação, que aumenta paralelamente ao crescimento vegetativo da população e da migração para as grandes cidades.

Este quadro foi pincelado ontem durante o debate sobre Política Habitacional promovido pela Ordem dos Economistas de São Paulo. E, para um dos debatedores, o presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, Roberto Capuano, as alterações efetuadas recentemente pelo Governo Federal no SFH, de nada adiantarão — não trazem embutida a obrigatoriedade de os agentes financeiros destinarem seus recursos para o financiamento de moradias para as populações de baixa renda. “A produção de unidades habitacionais, mais uma vez, estará voltada para a faixa limite de 5 mil OTNs”, falou.

POUPANÇA

Não bastasse isto, Capuano re-

conhece que, atualmente, diante da alta da inflação, não é vantagem para os que dispõem de recursos aplicá-los em imóveis como investimento. De acordo com seu raciocínio, quem tem, por exemplo, Cz\$ 2 milhões, lucra muito mais colocando os recursos em poupança do que na compra de um imóvel, mesmo tendo em vista a valorização deste imóvel. “Um apartamento de Cz\$ 2 milhões renderia um aluguel de Cz\$ 20 mil ao mês. Por outro lado, se os recursos forem colocados na poupança, renderão Cz\$ 300 mil ao mês, quantia 15 vezes superior ao aluguel”, argumentou, explicando ainda que se apenas os juros fossem colocados para render, mesmo assim, o investidor teria, no mínimo, o valor de 2 aluguéis.

Outro dos pontos levantados pelo presidente do Creci, desfavorável ao reativamento do mercado imobiliário, é o fato de que os contratos automaticamente renováveis — que impedem que o locador disponha da casa quando achar necessário e “se desejar vender o imóvel, o negócio tem de ser feito com o inquilino a preços baixos”. Além disso, Roberto Capuano lembra que o próprio governo já avisou que a correção dos salários será menor que a da OTN, quando fixou os reajustes das locações sociais via aumento de salários e os demais via OTN, fato que continuará trazendo muitas dificuldades para os inquilinos que não estiverem morando em locações consideradas sociais. (T. R. A.)