

O aluguel social, na França

As propostas que o Creci vem defendendo a respeito da política habitacional, especialmente na área de locações, não são sonhos de noite de verão, muito menos ameaçam o conceito de auto-regulação do mercado imobiliário, uma tese que o Conselho e os corretores de imóveis sempre defenderam. As sugestões são, na verdade, um passo à frente na busca de soluções, percorrendo uma trilha já aberta por vários países desenvolvidos.

Um projeto muito semelhante, cuja estruturação teórica tem quase 100 anos, vem sendo executado, com sucesso, na França, onde assegura a construção anual em média de 200 mil unidades. Foi essa experiência que os técnicos franceses Henri Chatin e Dominique Bonnet-Eymard, da Sociedade Anônima de H.L.M. do Isère, apresentaram no seminário "A experiência do aluguel social na França", realizado em 24 de novembro último no auditório da Companhia de Desenvolvimento Habitacional (CDH) do Estado de São Paulo. O seminário, organizado pela CDH, foi presidido pelo diretor-técnico José Inácio Cerqueira de Almeida, coordenado por Marina Heck, do departamento de pesquisa, e contou com as participações do presidente da CDH, Manoel Carlos Ferrari, do superintendente do órgão, Sérgio Dompieri, e do secretário estadual de Habitação, Adriano Murgel

Branco. O presidente do Creci, Roberto Capuano, participou como convidado.

SEM FIM LUCRATIVO

O chamado Movimento H.L.M. (Habitation à Loyer Moderé, ou Habitação do Aluguel Moderado) foi instituído pela Lei Slegfrid, de novembro de 1894, e se desenvolveu entre as duas grandes guerras, sobretudo após a Segunda. Na França, hoje, existem mais de mil organismos H.L.M., que no ano passado construíram 290 mil unidades habitacionais, das quais 185 mil com financiamento subsidiado pelo Estado. Além de construtores e agentes financeiros, os H.L.M. são também gestores de um parque habitacional de aluguel de interesse social de 3 milhões de unidades, que supre uma demanda das classes mais desfavorecidas cuja renda ainda não permite entrar no programa de acesso à casa própria.

As Sociedades Anônimas H.L.M. são empresas sem fins lucrativos, criadas em geral por empresas privadas visando à construção de habitação de aluguel para seus empregados, e operam com recursos de um Fundo Compulsório coletor de 1% da massa salarial de todas as empresas com mais de 10 assalariados, e recursos do governo federal, através de financiamentos de longo prazo: 34 anos

para operações de aluguel, com juros subsidiados de 6%, e 15 anos para a casa própria, com juros de 8% a 12%. O cálculo do aluguel se faz de acordo com o equilíbrio financeiro da operação, mas o inquilino, através de um Fundo de Promoção Social, poderá receber um subsídio pessoal e intransferível, de acordo com sua renda, para complementar o seu aluguel.

Capuano, que participou do seminário como convidado, mostrou-se muito satisfeito ao conhecer esses detalhes do programa francês. Afinal, o que os corretores propõem ao governo é a instituição de um programa no qual, com recursos da iniciativa privada e subsídio do governo, se possa construir habitações para aluguel em larga escala, com preço do aluguel iniciado vinculado ao custo de produção e incentivos fiscais a quem os aluga, e complementação às famílias do valor a ser pago pela locação em troca de reciprocidade social, como mandar os filhos à escola. "Não propusemos, de forma nenhuma, o tabelamento do aluguel, até porque é impraticável", informa Capuano. "Apenas sugerimos estímulos reais à construção, em um sistema no qual a iniciativa privada impera e o governo fica liberado para cumprir suas funções sociais". Sistema semelhante a esse, por sinal, já está esboçado pela CDH, e foi mostrado no seminário.