

# Congresso precisa ser forte e atuante

O próximo Congresso Nacional deve ter mais representantes da população e menos políticos, na opinião de Roberto Capuano, presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) e candidato a deputado federal pelo PSDB. Nesta série "eleições 90" que o Diário do Comércio está publicando ele explica que em muitas ocasiões o Congresso demonstrou ter "espinha de borracha", e acha que é consequência do excessivo número de políticos.

Espera que a população promova uma renovação, para que os eleitos sejam

realmente representantes do povo.

Capuano também acredita que o parlamentarismo é uma alternativa muito importante a ser considerada pelos novos parlamentares, quando estiverem definindo a nova forma de governo. Só nesse sistema é possível mudar e corrigir o que estiver errado, já que agora, lembra Capuano, isso não é possível.

Na opinião do candidato a classe empresarial está mudando e cada vez mais participa da solução dos problemas sociais, mas pode ter atuação ainda mais forte. É

contrário a estatização de empresas e da economia: em geral, lembrando que seu espírito rebelde o coloca sempre contra atrelamentos de qualquer espécie. Quer mudar a situação que descreve como complicada: uma classe empresarial competente obrigada a se submeter a um Estado incompetente.

Pretende lutar para estabelecer regras que permitam a população ter casa própria e na economia acha que estamos em um estágio que nem Nostradamus poderia prever o futuro. Tudo está levando a uma correnteza para trás extremamente perigosa.



"A feira e supermercado mostram que existe uma inflação real e outra oficial"

## Parlamentarismo, alternativa a ser examinada

**P: Como entrou agora p/ a política?**

**R:** Bom eu entrei para a política, quase contra a vontade. Eu resisti muito a aceitar uma candidatura e o que realmente me fez aceitar foi saber de problemas da minha área, a imobiliária. Eu já vinha há muito tempo lutando por modificações na política habitacional do Brasil, que é um desastre completo. Em termos sociais começa a custar muito caro para a população e vai custar muito caro também aos outros seguimentos sociais porque você não consegue viver numa ilha. A partir da hora que começam a surgir tensões sociais por causa de problemas de habitação, eles acabam se prolongando para a classe média e de uma certa forma atingem todos os seguimentos. Exemplificando isso, se você não tem habitação e a partir de determinado momento começa a haver invasões, elas vão atingir o direito de propriedade. Muita coisa se modificou nos últimos anos.

**P: O que se alterou no mercado?**

**R:** Há 26 anos o imóvel era acessível há grande parcela da população a prova disso é que até hoje mais dois terços da população de São Paulo e do Brasil tem casa própria. Isso só é possível na medida que era fácil então o mecanismo para se chegar a casa própria. Ele começa no lote popular com o pequeno construtor. Existe o auto-financiamento e na área de locação havia uma grande tendência de se investir na locação residencial, então um mercado próspero e acessível as pessoas. Começamos a ter problemas de legislação cada vez mais grave por exemplo na área de loteamento que é fundamental para o mercado imobiliário. Há 25 anos o consumidor padrão de loteamento era a empregada doméstica o servidor de direito. Começamos a ter leis elitistas uma série de complicamentos na produção e acabaram-se os loteamentos populares. Os reflexos imediatos foram crescimento de favelas, é bom lembrar que 50% das casas e favelas hoje são construídas de alvenaria quer se houvesse o lote popular nos teríamos 50% a menos de favelas. A inexistência do loteamento popular acabou gerando preços cada vez mais altos para terrenos por falta de oferta. Na locação residencial nos tivemos uma política de desincentivo iniciada de uma forma orquestrada em 1979, e que acabou praticamente extinguindo o direito de propriedade do locador instituindo o regime de meia propriedade. O contrato de locação hoje tanto pode ser de 3 meses como de dois anos porque se no imóvel com os reajustes do aluguel inquilino quiser ele fica 30 anos ou abaixo da inflação então ficou-se sem possibilidade de recuperar o imóvel e sem o direito de uma renda normal. Isto acabou gerando um completo desinteresse das pessoas na compra de imóveis para alugar. Quando voce reduz a oferta e aumenta a procura, o preço sobe e a locação também ficou mais cara.

**P: E o BNH, não foi uma solução?**

**R:** Na verdade houve um desvirtuamento do BNH, que foi criado originalmente para financiar o consumidor e passou rapidamente a financiar o construtor. O dinheiro do BNH, enquanto ele existiu, 75% foi destinado a imóveis de porte médio e de luxo e nos últimos anos houve até um desregramento completo e o financiamento passou a servir apenas como facilitador de um imóvel bem mais caro, quer dizer, isso assassinou com os pequenos parte de pagamento do preço. Então construtores acabou com a produção imobiliária em pequena escala e concentrou a produção imobiliária na mão de algumas empresas que ficaram com uma situação extremamente privilegiada, ou seja, 99,8% da população só pode comprar através de financiamento e o financiamento só está na mão de algumas empresas que respassam. Isso acabou com o direito de escolha e gerou uma alta de preço, o que sobrou de imóveis usados, com o plano Collor se reduziu ainda mais porque houve um

confisco de recurso, uma paralisação imediata dos negócios.

Como Presidente do CRECI já há muitos anos nós lançamos a idéia da Carta de Crédito, da Caderneta vinculada. Nós propusemos uma série de alternativas como a criação dos fundos imobiliários o aproveitamento melhor dos fundos e pensões das Seguradoras, a locação social, a mudança da Lei do Inquilinato, mudança de loteamento. Tudo isso já vimos propondo há muitos anos, não faz parte de discurso político, é parte de um trabalho, investimento pessoal e por ideologia. Com o advento do Plano Collor houve uma paralisação brutal no mercado imobiliário. No caso da Caderneta vinculada, nós conseguimos a tranco e barrancos que fosse instituída Era a Carta de Crédito a pessoa que fazia uma poupança durante um período de tempo que ia de 12 a 36 meses.

A partir daí ela tinha uma Carta de Crédito na mão e ia comprar o que quisesse. Defendíamos que a Carta de Crédito deveria obedecer o perfil sócio econômico da população, e a partir daí você teria milhares de Cartas de Crédito de baixa renda, dezenas de classe média e uma pequena quantidade de alta renda. No tempo em que ficou aberta a Caderneta Vinculada, 40 e poucos dias, houve fila, houve uma fila para conseguir uma senna para entrar na fila para se conseguir o financiamento. E a partir da hora que ela tinha o sucesso total ela foi rapidamente paralizada por pressões políticas porque centralizava alguns interesses. O que a gente acabou descobrindo na prática é que por mais que se sugira por mais que se lute, se proponha, se acene com soluções lógicas e por mais que haja um consenso da população, você tromba sempre na vontade política. Nós verificamos claramente que o Congresso jamais se posiciona em termos de problemas habitacionais, que é uma coisa que não rende muito voto. Tromba com interesses poderosos e a não ser para soltar alguma medida demagógica na área de locação residencial. Com o silêncio completo do Congresso, fica claro que há necessidade de se mudar a arena e se combater e se propor as coisas no lugar onde acontecem porque de fora você não consegue influir no resultado.

**P: A solução é ir lá?**

**R:** A solução é ir lá exatamente.

**P: Qual a razão então da sua candidatura?**

**R:** A razão da candidatura então é essa. Eu fiquei 26 anos no mercado. Vejo que a coisa piora dia para dia. Existem soluções claras que você cansa de falar com Ministro, com Deputado, com autoridade.

**P: Acha que cada vez mais a população está se afastando da casa própria pela série de coisas que vem ocorrendo?**

**R:** Ah sem dúvida alguma e a população se afasta da casa própria e se encaminha para favela e isso vai gerar tensões sociais cada vez mais fortes quer dizer e angústias cada vez maiores que vão acabar se refletindo no contexto social, aliás já estão se refletindo. E existe uma imobilidade completa nessa área.

**P: Então a sua idéia é lutar dentro dessa área para modificar a situação?**

**R:** Eu acho que tem que ser modificada. Existem formas simples e uma é na área de locação residencial restabeleceu o direito de propriedade. O contrato de locação tem que ter começo meio e fim. Para não colocar milhares na rua, tem que ter uma política habitacional para locação residencial. Então tem que criar os fundos de pensão, ativar os fundos imobiliários com locação so-

## Pontos de ação parlamentar

Eleito para a Câmara Federal, Roberto Capuano pretende defender uma série de idéias e apona 10 itens como básicos:

- Restabelecimento da Carta de Crédito e Caderneta Vinculada.
- Postura totalmente independente perante o Executivo.
- Restabelecimento do direito de oportunidade e atenção maior à infância e juventude.
- Fiscalização dos atos do Governo.
- Liberdade de mercado às empresas, com menor interferência do Estado.
- Participação do empresariado nas decisões governamentais.
- Crédito Imobiliário para imóveis usados e auto construção.
- Divisão do Crédito Imobiliário em duas linhas, sendo de longo prazo para o consumidor e com o tempo necessário para construção e comercialização pelas empresas.
- Mudanças na lei do Inquilinato, restabelecendo, entre outras coisas, o direito de propriedade.
- Modificações na legislação e loteamento para

permitir a volta dos lotes populares.

Restabelecimento da Carta de Crédito e Caderneta Vinculada.

Postura totalmente independente perante o Executivo.

Restabelecimento do direito de oportunidade e atenção maior à infância e juventude.

Fiscalização dos atos do Governo.

Liberdade de mercado às empresas, com menor interferência do Estado.

Participação do empresariado nas decisões governamentais.

## Vai à luta defender idéias



Roberto Capuano tem 46 anos, cinco filhos, é da classe média e corretor de imóveis há 26 anos. Começou a trabalhar aos 15 anos como "office-boy", ganhando meio salário mínimo. Em 1964 entrou para o setor imobiliário como plantonista e 10 anos depois abriu seu próprio escritório. É presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (Creci) há 5 anos. Considera que exerce uma liderança consentida e não imposta, pois realmente representa o mercado imobiliário. A presidência do Creci foi obra de seus colegas, que também lhe impuseram a candidatura a deputado federal.

Acha que possui uma tendência comunitária muito forte e talvez por isso é ligado a vários clubes e associações. É conselheiro do Palmeiras, diretor do Não pretende ser político e sim defender idéias. É a primeira vez que se candidata e também a primeira vez que se filia a um partido político.

Centro do Comércio, vice-presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis, diretor da Associação Comercial de São Paulo e membro de diversas entidades sociais.

Capuano considera-se pessoa de hábitos profundamente simples. Vai à feira e supermercado como todos, razão porque diz existir uma inflação oficial e outra real. Gosta de cozinhar, pescar, judô, praia e mar. Nos fins de semana faz o que todos gostam: às vezes viaja, outras ocasiões fica em São Paulo. Gosta de passear com os filhos, três meninos e duas moças.

Um dos seus orgulhos é ter um complexo de "cavaleiro andante". Espírito rebelde, quando vê alguma coisa errada luta para que se altere e seja recolocada na posição correta. Acha que os ideais são eternos e por isso muitas vezes abandonou interesses pessoais para defender idéias.

Tem que dar estímulos para as empresas construírem para empregados, buscar recursos, retornar o investimento, acabar com lucro imobiliário, imposto de renda com a locação residencial. Tem que criar uma série de mecanismos que gerem recursos, e isso é perfeitamente possível.

**P: Como vê a representatividade do Congresso? Acredita que o próximo Congresso vai representar a sociedade brasileira?**

**R:** Você me remete para a minha segunda posição, uma posição de cidadão. Eu acho que com relação ao problema habitacional não existe uma pessoa no País que possa estar contra as mudanças porque isso interessa a todos. Como cidadão, eu não achei graça nenhuma de rasgarem a Constituição na minha cara e me parece que o nosso Congresso demonstrou uma "espinha de borracha" na hora do Plano Collor. Mostrou claramente que tem um compromisso bastante fisiológico bastante demagógico porque ninguém parou para pensar se estava certo ou errado. A facilidade com que o Congresso aceitou essa agressão à Constituição abriu espaço para outras que podem ocorrer. Na medida em que se estabeleceu o pânico na população, esta se sentiu tão indefesa que chegou a acreditar que seria factível até abrir cofre de Banco para ver o que tinha dentro. Os direitos individuais foram estuprações em questão de horas, a população se sentiu culpada, desamparada.

Como cidadão me parece claro que há necessidade de se mudar esse tipo de representatividade. Acho que o Congresso deveria ser ocupado por pessoas um pouco mais independentes, menos políticas e mais ligadas a interesses da população mesmo. O que se prevê é uma renovação de 70% e isso está tão claro que você mesmo notas os candidatos à reeleição não estão colocando nos seus anúncios. O pessoal está com medo de dizer que é candidato à reeleição e isso mostra claramente uma tendência da população. Acredito que o próximo Congresso tenha uma representatividade muito maior do que os anteriores. Claro que vão estar lá também representantes de grupos econômicos poderosos que gastam numa eleição milhões e milhões de dólares e que já vão com posições específicas de defesa de interesses setoriais. Mas eu acho que vai haver oportunidade para muita gente também. No meu caso por exemplo vou defender o mercado imobiliário, mas quando defendo mercado imobiliário defendo também o resto da população.

**P: O próximo Congresso vai examinar, vai tomar uma nova posição frente à democracia que nós vivemos vai ser novamente examinado o regime de Governo: parlamentarismo ou monarquia. Qual seria a sua posição perante essas modificações?**

**R:** Eu acho que o parlamentarismo é uma alternativa bem mais razoável. Permite mudanças de rumo de curto prazo e no meu entender ele deve ser instaurado. Acho que monarquia é coisa que a população não quer. Acho que o parlamentarismo seria um bom sistema de governo. O parlamentarismo evitaria o que aconteceu agora pelas correções possíveis. Nós ficamos 30 anos atrás de um regime democrático, elegemos um presidente e a primeira coisa que ele fez foi desrespeitar a Constituição. Nós tivemos um Congresso com uma espinha de borracha, que aceitou docilmente isso porque o índice de popularidade estava muito alto. Então se 30% era contra e 70% a favor vamos ficar com 70% que isso vale mais voto.

**P: Como vê a participação da área empresarial ajudando o País a sair da crise?**

**R:** Eu acho que a classe empresarial tem uma participação cada vez

maior dos problemas sociais ela está procurando se conscientizar, já se conscientizou e ela pode ter uma participação social maior. Eu tive inclusive essa experiência na própria Associação Comercial, num discurso que fiz onde mostrava claramente as tensões que adviriam do agravamento da crise habitacional e houve unânime preocupação de todos os empresários que estavam lá reunidos. A classe empresarial já começa a se conscientizar de que há necessidade realmente e uma maior participação social.

**P: Como vê a saída do Governo, do Poder Público da área empresarial?**

**R:** Veja eu pessoalmente me considero um sujeito meio rebelde eu detesto atrelamentos. No Brasil emprego é moeda eleitora le acabamos tendo estatais ineficientes, cabides de emprego e nós pagamos a conta. Existe essa tendência que não vai ser muito fácil de mudar. Mas também existe uma intervenção do Estado na economia o que não ocorre basicamente em nenhum País na intensidade que ocorre aqui e nós temos então uma situação muito engraçada: uma classe empresarial competente que é obrigada a se submeter a um estado incompetente e ela tem tratamentos na sua capacidade operacional. Quanto maior liberdade a gente tiver mais é capaz de produzir.

Eu também defendo o direito de oportunidade. Acho que a gente caminhando claramente por uma crise de lideranças. Penso que nós temos que investir um pouco mais na juventude e mais ainda na infância nós não estamos há muito tempo criando líderes, porque na verdade estamos negando a grande massa da população o direito de oportunidade, eu acho que hoje no Brasil já se nasce subalimentado, com menores condições intelectuais, tal é a dificuldade de ensino. Eu sou neto de imigrante. Meu avô era entalhador ele veio da Itália para cá e teve uma oficina.

Meu pai se formou em medicina e conseguiu criar os filhos. Você consegue criar estágios sociais. Atualmente isso é inviável. As pessoas não conseguem sair de onde estão e regridem. Acho que estabelecer o direito de renda para as pessoas é fundamental.

**P: Como que vai a economia brasileira? Acha que está havendo uma abertura, modernização?**

**R:** eu acho que nós estamos num estágio intermediário que nem Nostradamus é capaz de prever o que vai acontecer daqui para frente. O que a gente tem com clareza é que estamos com nível de desemprego muito alto. Nós estamos num processo claramente recessivo e eu não sei se essa dose de remédio não vai acabar matando o doente. Toda a recessão acaba gerando mais desemprego, mais recessão, queda de consumo. Toda a recessão gera achatamento salarial também, e isso também gera redução de consumo. Nos estamos estabelecemos uma correnteza para trás extremamente perigosa. De outro lado o Governo não conteve os gastos públicos eu tenho muito medo realmente que a gente vá ter aí um arrocho fiscal muito sério.

Esse arrocho fiscal talvez não nos permita sair de uma economia semi-informal como nós temos para uma economia formalíssima em curtíssimo prazo, principalmente com a possibilidade de uma intervenção meio abrupta nos nossos direitos individuais novamente. Esta uma das razões da minha candidatura. Acho que há necessidade de um Congresso forte para evitar medidas de exceção, porque se as coisas não ocorrerem bem elas podem voltar a ocorrer. Nós não podemos ter a mesma espinha de borracha do Congresso atual. Me parece que nem Nostradamus, eu repito, tem condição de prever o que vai acontecer, mas a tendência clara é que o processo recessivo seja profundamente perigoso para o País.

**R:** Eu acho que a classe empresarial tem uma participação cada vez

Entrevista a Silvio Sergio Sanvito