

# SÃO PAULO

A expectativa do japonês é ter uma habitação de 34m<sup>2</sup>; a de um alemão é de 68m<sup>2</sup> e do brasileiro de 120 m<sup>2</sup>.

## Faltam 100 mil moradias por ano

Ele se autodefine como "testemunha ocular do crescimento de São Paulo". Nada mais correto. Aos 46 anos de idade, casado pela segunda vez e pai de cinco filhos, o empresário Roberto Capuano, sócio principal da imobiliária que leva seu nome, tem 25 anos de profissão e muitas histórias para contar. Quando ele começou, lembra com uma grande risada, "a Vila Nova Conceição, hoje um bairro nobre pegado ao Itaim, ainda se chamava Vila Uberabinha. E a City Pinheiros era um alagado que cliente nenhum queria visitar. Era duro levar alguém lá".

Capuano, para usar um conceito difundido no futebol pelo falecido técnico Cláudio Coutinho, é um polivalente. Faixa preta de 2º grau no judô, espírito e pintor amador, ele jogou futebol de várzea na juventude ("Eu era um beque central grosso do Águia Negra, e o time tomava aquele ônibus grandão, o papa-fila, para jogar nos domingos"), foi ator amador na fase do teatro de protesto e, completando a lista de habilidades, gosta muito de cozinhar.

Para quem se declara "em permanente luta contra a timidez", a profissão de corretor de imóveis pode parecer um paradoxo. Ele concorda até certo ponto, mas observa que hoje, depois de ter proferido centenas de palestras e conferências, já domina melhor os nervos — e a oratória, que acha meio "fraca" mas os amigos elogiam.

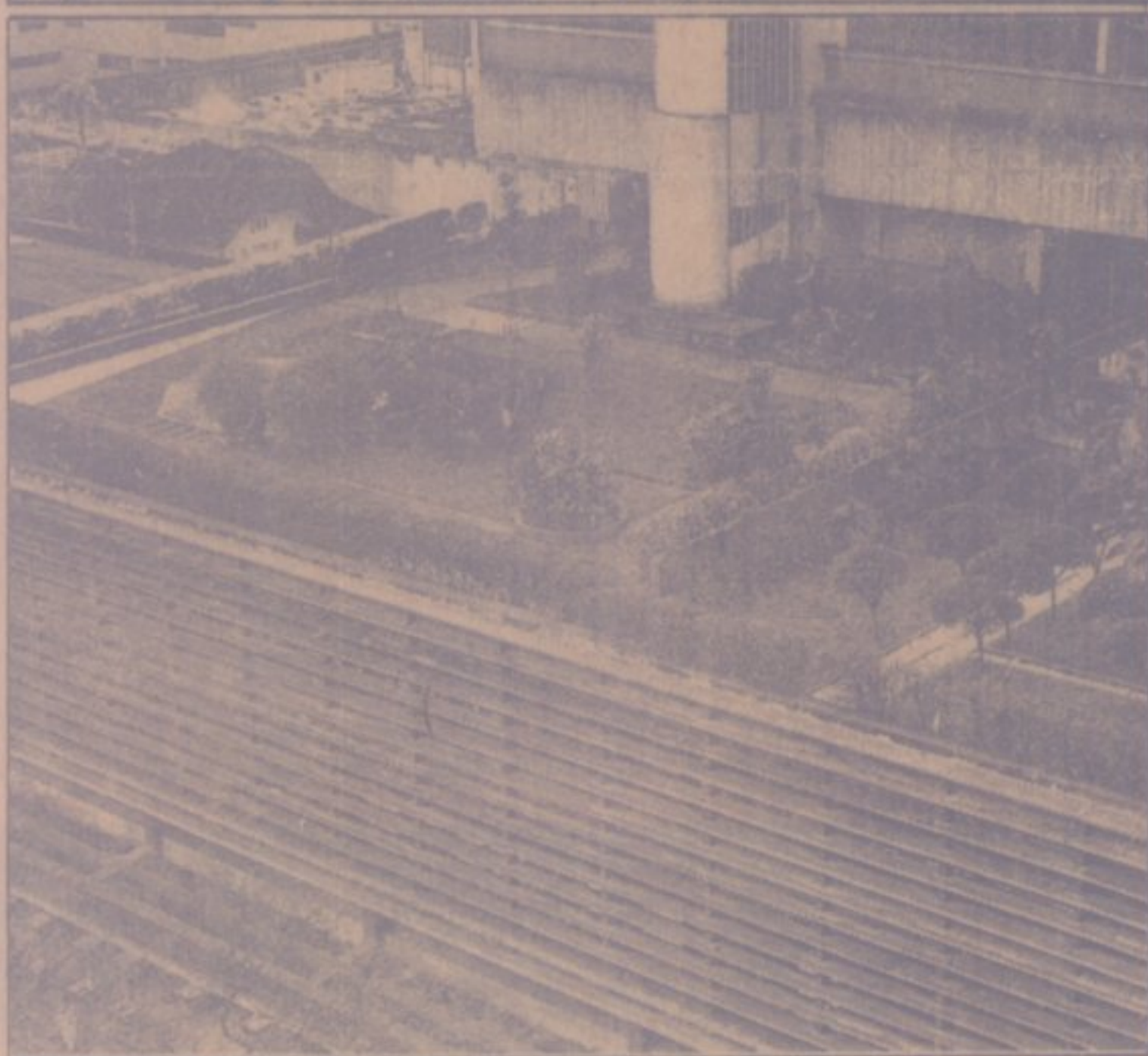
Apesar de lidar basicamente com imóveis de luxo, e na maioria apartamentos, Capuano gosta mesmo é de analisar a cidade sob um ponto de vista macro. Ele prevê muitos problemas e até o caos se não forem tomadas algumas medidas básicas para resolver uma carência habitacional de 100 mil moradias por ano.

"A cidade cresce 600 mil pessoas por ano, e temos um déficit anual de 100 mil moradias. A política habitacional que se tem feito até hoje é demagógica e cínica, porque falam em construir habitações para a população sem recursos e fazem 25 mil para as classes média e alta. Por isso, estamos assistindo à favelização da classe média e ao estouro nos aluguéis. Na verdade, há um grande lobbie de empresários interessados em manter tudo como está, pois seus lucros são bem maiores trabalhando com as classes de mais dinheiro."

Ele fala com conhecimento de causa. Atual presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis), entidade que congrega 38 mil filiados e 14 mil empresas no Estado de São Paulo, Roberto Capuano pertence à diretoria da Associação Comercial, é 3º vice-presidente do Sindicato dos Corretores (Sjesp) e, ainda, conselheiro federal da Associação da classe. Conhece, pois, todos os lados da questão — como empresário e cidadão comum, que saiu do nada.

"Num 31 de dezembro qualquer, emprestei o carro do velho e o acelerador travou na rua Itápolis. Bati num Chevrolet Powerglide e um Gordini do ano. O prejuízo ficou em um milhão e trezentos na época, e meu pai se comprometeu a pagar. Ele me perguntou em quanto tinha ficado, respondi que eram duzentos mil. Então eu fui à luta para arranjar o dinheiro".

Ele continua, misturando emoção e boas gargalhadas: "Trabalhei um pouco no antigo Banco da Lavagem de Minas Gerais, passei para uma empresa na



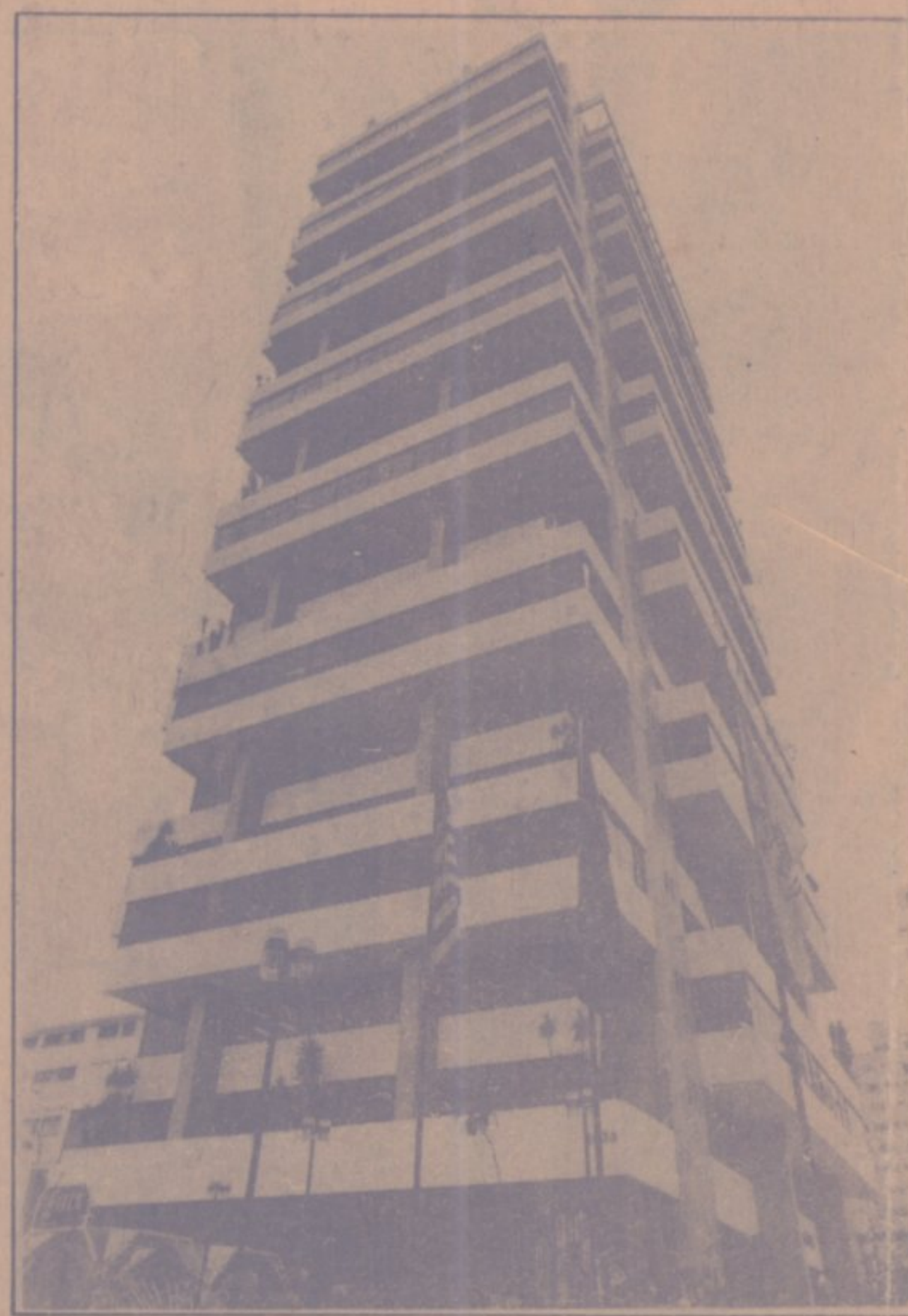
Roberto Capuano conhece como poucos a história da cidade nos últimos 25 anos. "Testemunha ocular", ele prevê uma situação dramática no setor habitacional se a política que se faz hoje passar por alterações profundas: "É preciso menos cinismo e demagogia. Há muita corrupção".

qual, em duas semanas, não conseguia ver o rosto dos patrões. Ai acabei caindo na Novoplan, uma imobiliária. Em um mês eles venderam cinco imóveis e, desses cinco, três eram meus".

A timidez não impediu a explosão do talento, e um ano depois a situação pessoal de Capuano mudara, muito: "Quando comecei, tinha dois ternos do Mappin, um Príncipe de Gales e um preto, e duas camisas Volta ao Mundo,

além de um Dauphine velho que se recusava sistematicamente a subir as ladeiras do espigão da Paulista. Um ano depois, tinha dez ternos e camisas de linho e terilene. Mudei para um Gordini O km e dei a entrada no primeiro apartamento, na Frei Caneca".

Hoje, dez mil transações imobiliárias depois (e ele fala com orgulho que nunca teve sequer um problema com o Procon, o órgão de defesa do consumi-



HABITAÇÃO		
	1966	1989
Favelas (crescimento de 100%)	180	1.800

As razões para a estafa vão mais longe e ultrapassam o âmbito pessoal. Capuano acompanha o crescimento da cidade e prevê que a verticalização será cada vez mais inevitável, assim como a criação de módulos residenciais onde as habitações sejam menores e os espaços comunitários para o lazer maiores. Ele critica nossa cultura perdulária, herdada, talvez da abundância de espaços no país: "A expectativa de um executivo no Japão é ter uma habitação de 34 m<sup>2</sup>; a de um executivo alemão, 68 m<sup>2</sup>; a de um brasileiro 120 m<sup>2</sup>".

A questão da habitação, garante, só encontrará soluções "quando houver mais decência e menos cinismo, quando os empresários do setor forem menos selvagens e gananciosos. Uma solução, que evidentemente demora alguns anos e não surge num passe de mágica, envolve obrigatoriamente a abertura de lotamentos populares, o incentivo à auto-construção, ou construção em mutirão, e a abertura de crédito imobiliário para a população de baixa renda".

Um exemplo do que Capuano chama de cinismo: "A Caixa anuncia com estardalhaço que vai reabrir os financiamentos para a casa própria. Ganha as manchetes, claro. Acontece que ela abre, e só tem acesso as pessoas que já têm algum dinheiro. Quinze dias depois, fecha o financiamento, mas ninguém cobra, não dá manchete, e fica tudo por isso mesmo. O brasileiro tem memória curta e não cobra direitos e promessas".

Por isso, embora não queira agourar a gestão de Fernando Collor ("Ele ainda nem começou, e portanto não posso duvidar; estou naquela de dar um crédito de confiança, aguardar e torcer."), ele tem sérias dúvidas sobre uma das promessas eleitorais mais retumbantes do presidente eleito: "Falar que vai construir 5 milhões de moradias em cinco anos é fácil. Com que dinheiro, quando e como?, eu pergunto. É claro que não vão fazernada disso".

Tudo isso leva esse empresário com preocupações sociais, que constata grandes diferenças entre a São Paulo de hoje e a de 66 ("A participação da comunidade, a consciência, é muito maior, mas a miséria também, e agora temos até o fenômeno da 'cama quente': uma cama onde de manhã dorme um, à tarde outro, à noite um terceiro."), a fazer uma sugestão singela:

"Vanos ser um pouco menos corruptos. Não digo acabar com a corrupção, mas diminuir bem. Já seria um alento".